

Hospiz mit Erweiterung

Begründung zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
in der Stadt Landstuhl, Verbandsgemeinde Landstuhl

27.06.2022, SATZUNG

KERN
PLAN 

Hospiz mit Erweiterung

Im Auftrag der:

Stadt Landstuhl
Kaiserstraße 49
66849 Landstuhl

IMPRESSUM

Stand: 27.06.2022, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	13

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am südöstlichen Siedlungsrand von Landstuhl, am Ende der Nardinistraße, angrenzend zum St. Johannis Krankenhaus und Hospiz „Hildegard Jonghaus“, befindet sich eine bislang noch unbebaute Fläche, auf der nun ein Erweiterungsbau für das bestehende Hospiz errichtet werden soll.

Aufgrund der Lage bietet sich diese Fläche für den geplanten Erweiterungsbau an. Im Jahr 2013 wurden mit der Ergänzungssatzung „Hospiz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hospizes geschaffen. Die für den Erweiterungsbau benötigte Fläche war jedoch nicht im Geltungsbereich der v.g. Ergänzungssatzung enthalten und ist somit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Das Planvorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig.

Die in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hospiz“ getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsfläche) stehen dem Planvorhaben für den

Bereich der Ergänzung des Anbaus ebenfalls entgegen.

Die Stadt Landstuhl beabsichtigt deshalb nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BauGB, die für den Erweiterungsbau benötigte Fläche durch den Erlass einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich mit einzubeziehen und so die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Erweiterungsbaus zu schaffen. Dabei wird die bestehende Ergänzungssatzung mit überplant, um künftig für das Hospiz eine einheitliche Beurteilungsgrundlage zu haben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Nardinistraße, der ruhende Verkehr kann vollständig auf dem Privatgrundstück untergebracht werden.

Die Planung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.200 m².

Die Ergänzungssatzung „Hospiz mit Erweiterung“ ersetzt in ihrem Geltungsbereich

die Ergänzungssatzung „Hospiz“ aus dem Jahr 2013.

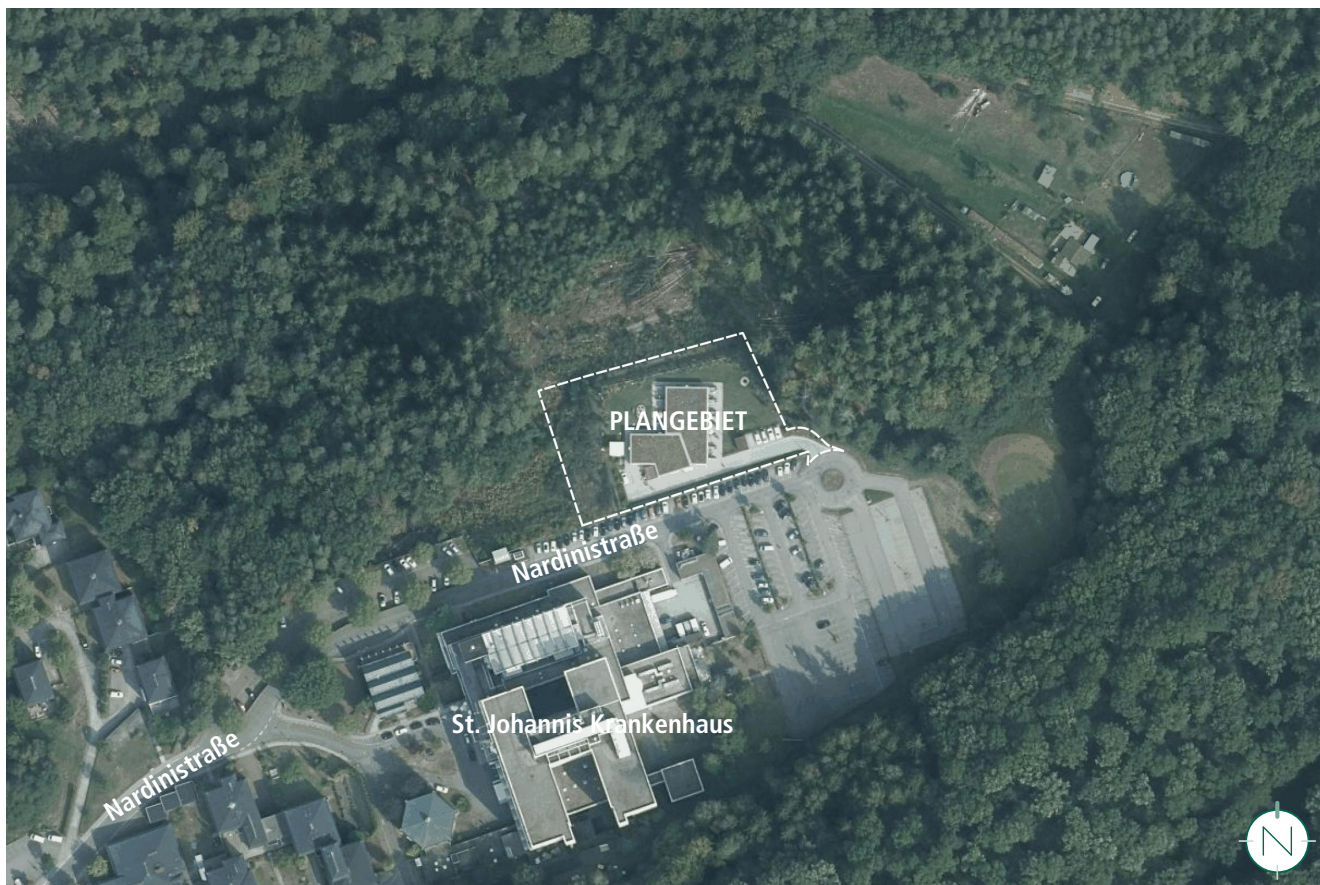
Mit der Erstellung der Ergänzungssatzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Mit der Erstellung des Fachbeitrages Naturschutz ist LF-Plan - Planungsbüro für Landschaftsökologie und Freiraumgestaltung, Im Heidefeld 3, 67688 Rodenbach, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die einbezogenen Flächen sind bereits durch die bauliche Nutzung des angrenzenden



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

den Bereiches geprägt; die Erschließung ist vorhanden.

- Weiterhin wird durch die Ergänzungssatzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist für die Ergänzungssatzung kein Umweltbericht zu erstellen. Der Ergänzungssatzung liegt ein Fachbeitrag Naturschutz zugrunde, der die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umweltrelevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beschreibt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt für den Geltungsbereich eine geplante Wohnbaufläche dar.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Landstuhl im Bereich des bestehenden Hospiz „Hildegard Jonghaus“, nördlich angrenzend zur Nardinistraße und dem St. Johannis Krankenhaus.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine mit Sträuchern bepflanzte Freifläche und daran anschließende Waldflächen,
- im Westen und Osten durch Waldflächen,
- im Süden durch eine Parkplatzreihe entlang der Nardinistraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Ergänzungssatzung zu entnehmen.

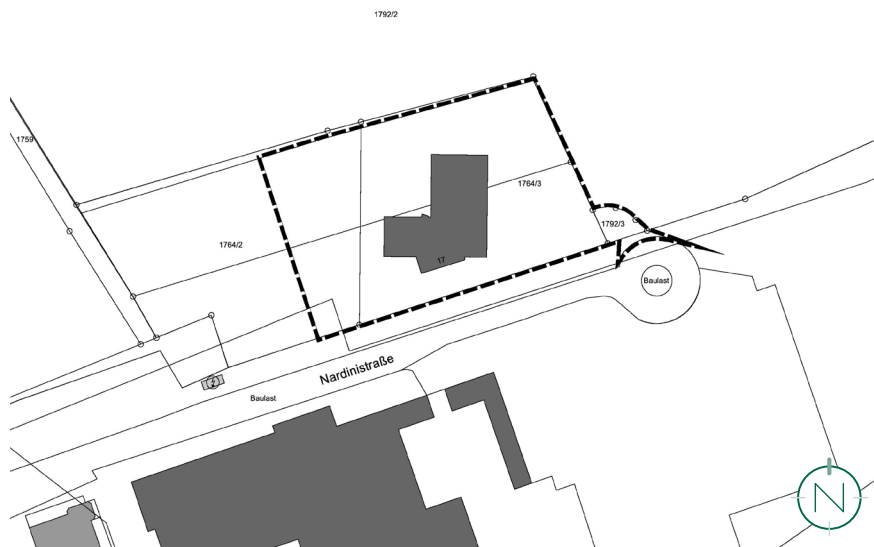
Planungsrechtliche Ausgangssituation, Prägung des Plangebietes durch die Umgebung

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist aufgrund des fehlenden Bebauungszusammenhanges dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Der Bebauungszusammenhang endet an der nördlichen, westlichen und östlichen Außenkante der Parzelle 1764/3.

Der zentrale und östliche Teilbereich ist aktuell dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Dies geht aus der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aus dem Jahr 2013 hervor.

Das bestehende Hospiz „Hildegard Jonghaus“ ist auf diese Ergänzungssatzung zurückzuführen.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Stadt durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Größe des Geltungsbereiches zeigt, dass es sich hierbei nur um eine kleinräumige Arrondierung



Katasterausschnitt; ohne Maßstab; Quelle und Stand Katastergrundlage ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, 09.12.2021; Bearbeitung: Kernplan

handelt (4.200 m², davon bereits 3.150 m² überplant).

Die Fläche ist durch das bestehende Hospiz und das angrenzende St. Johannis Krankenhaus sachlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise als auch räumlich geprägt.

Würde ein Bebauungszusammenhang bestehen, so könnten also der prägenden Umgebung die erforderlichen Zulässigkeitsmaßstäbe entnommen werden. Der aus Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche vorgegebene Rahmen ist von wesentlicher Bedeutung.

Es bestehen keine Zäsuren wie z.B. größere Baumreihen, natürliche Gewässer oder topografische Besonderheiten, welche die Prägung des Plangebietes durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen unterbinden würden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Nardinistraße und ist damit gesichert.

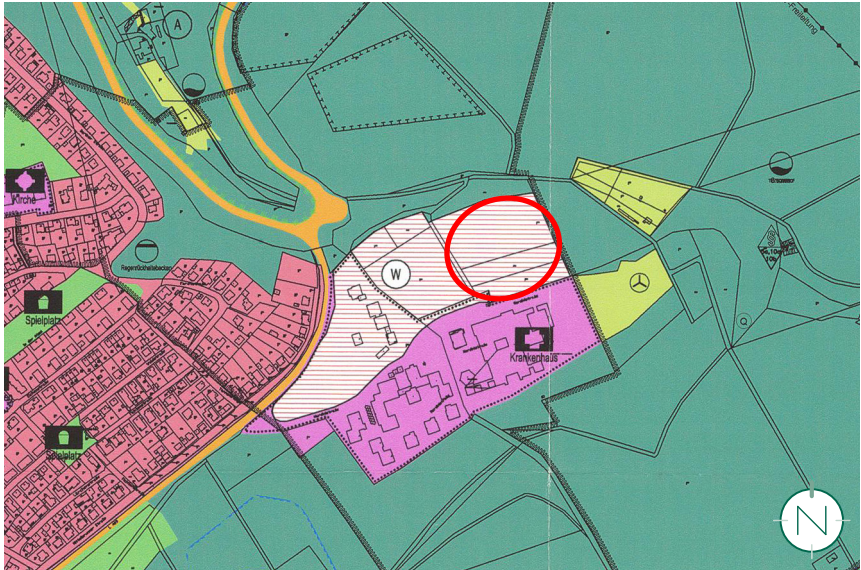
Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar: Die bestehenden und angrenzenden Nutzungen entsprechen der geplanten Nutzung, sodass von gegenseitiger Rücksichtnahme auszugehen ist.

In planerisetzenden Satzungen können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden. Die in der vorliegenden Satzung getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf das nach Ansicht der Stadt städtebaulich erforderliche Maß, und orientieren sich an dem Rahmen, den die bestehende Satzung bereits definiert.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Teilfortschreibung 2018)	
zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Landstuhl, Gemeindefunktion Wohnen und Gewerbe
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und zu berücksichtigende Grundsätze	- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz stellt die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche Wohnen - Planung“ dar - Überlagerungen mit Vorranggebieten existieren nicht. Konflikte aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht können diesbezüglich ausgeschlossen werden - Die vorliegende Ergänzungssatzung passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an
Landschaftsprogramm	- Waldlandschaft (Grundtyp) 180.0 Sickinger Stufe - Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	- Lage innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Landstuhl, 2 Tiefbrunnen, Schafhof“ - Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben in einer künftigen Schutzzone III liegt, jedoch an die künftige Schutzzone II angrenzt. - Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes „Landstuhl, 2 Tiefbrunnen, Schafhof“ darf ein Müllsammelplatz nur auf befestigter, wasserundurchlässiger Fläche errichtet werden, wobei bei anfallenden Wässern und sonstigen eventuellen Flüssigkeiten auf dieser Fläche für eine ausreichende Rückhaltung zu sorgen ist (z. B. Überdachung). Für die Anlage von Verkehrsflächen, wie bspw. auch Parkplatzflächen, sind zudem die Anforderungen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. - Die Nutzung von Erdwärme, insbesondere über Tiefbohrungen, ist zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen Schafhof und Felsenmühle kritisch zu werten und ist daher unzulässig.
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)	Vorsorglich ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. notwendige Rodungen sind grundsätzlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.

Kriterium	Beschreibung
Angrenzender Wald	
- Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und dem Übergreifen von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung an den bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3(1) LBauO: „Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.“ Da der Gebäudeabstand von ca. 30 Meter nicht einzuhalten ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bäume innerhalb der Waldabstandsfläche zurückgenommen werden. - Für die Zurücknahme des Waldes und die Neubepflanzung ist eine Entschädigung bzw. Kostenerstattung zu zahlen. Dies ist außerhalb des vorliegenden Satzungsverfahrens vertraglich zu regeln. - Im Norden des Geltungsbereichs wurde der Wald bei der Errichtung des bestehenden Hospiz bereits zurückgenommen. Die Fläche wurde mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Die Verkehrssicherheit ist somit gewährleistet und der Waldabstand kann hier auf die Gebäudefront des Altbestands reduziert werden.	
Zusammenfassung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft	
- Die Fläche der aktuell rechtsgültigen Ergänzungssatzung besitzt eine Größe von insgesamt rd. 2.980 m². Die Erweiterung wird eine zusätzliche Fläche von ca. 1.210 m² beanspruchen, sodass die neue Plangebietsfläche insgesamt etwa 4.190 m² beträgt. - Durch den Neubau wird eine Neuversiegelung in einem Umfang von ca. 730 m² stattfinden, was mit Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verbunden ist. Darüber hinaus bedingt die Planung den Verlust von Gebüschstrukturen und Ruderalflächen, die als Lebensraum für insbesondere Insekten, Kleinsäuger und Spinnentiere dienen können. Die Gehölzbestände können zudem eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für die Avifauna einnehmen. - Leichte Beeinträchtigungen sind auch für das Landschaftsbild zu erwarten, da durch die Erweiterung der baulichen Strukturen das gewohnte Ortsbild verändert wird. - Für die Schutzgüter Klima/Luft, Erholung, Kulturgüter sowie Mensch sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. - Von dem Planvorhaben sind keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen betroffen. - Eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenarten der Roten Liste oder besonders bzw. streng geschützten Arten konnte für das vorliegende Vorhaben ausgeschlossen werden. Es bleibt jedoch ein Restrisiko, dass im Rahmen von Rodungsmaßnahmen und der Baufeldräumung es zu Tötungen bzw. Verletzungen von Vögeln kommen kann. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass das Tötungsrisiko von Vögeln durch großflächige Glaselemente erhöht wird. - Aus diesen Gründen erfolgt eine Bauzeitenbeschränkung für die Rodungsarbeiten und der Vogelschutz ist bei der Konzeption des Gebäudes und seiner Ausstattung zu beachten. Dem Planvorhaben stehen somit keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. - Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch die Anlage eines gestuften Waldrandes nördlich des Plangebietes. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Grünflächen naturnah anzulegen sind und extensiv gepflegt werden sollen. Des Weiteren wird eine arten- und strukturreiche Gestaltung potenzieller Beetstrukturen vorgegeben, um die urbane Artenvielfalt zu fördern.	
Die detaillierte Beschreibung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die umweltrelevanten Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.	

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl stellt für den Geltungsbe- reich eine geplante Wohnbaufläche dar.  Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Landstuhl, Quelle: Verbandsgemeinde Landstuhl
Ergänzungssatzung	Für den Großteil des Plangebietes liegt eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aus dem Jahre 2013 vor.  Ergänzungssatzung (2013) (Ausschnitt) der Stadt Landstuhl, Quelle: Stadt Landstuhl

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geregelt. Diese ergibt sich aus der Eigenart der Bestandsbebauung. Demnach ist die Art der baulichen Nutzung durch das vorhandene Hospiz definiert.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante geregelt.

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wurde aus der rechtskräftigen

Ergänzungssatzung „Hospiz“ übernommen (5,0 m).

Die Festsetzung dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus. Der Erweiterungsbau orientiert sich an den vorhandenen Höhen.

Die Festsetzung stellt darüber hinaus sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes vorbereitet wird. Zudem wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand gewährleistet.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu

können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise das Gebäude auf dem Grundstück in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet wird.

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Errichtung eines



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Bearbeitung: Kernplan

für die geplante Nutzung typischen und notwendigen Gebäudetypen. Aufgrund des Anbaus an den Bestand muss die abweichende Bauweise festgesetzt werden (Gebäudelänge > 50 m).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an denen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hospiz“ und führen diese fort.

Die Abmessungen des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurden so gewählt, dass hinsichtlich der späteren Realisierung ausreichend Spielraum verbleibt und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in den Bestand gewährleistet wird. Außerdem orientieren sich die Baugrenzen im Westen an dem angrenzenden Waldbestand und wurden so gewählt, dass es im Zuge des einzuhaltenden Waldabstandes zu einer möglichst geringen Waldumwandlung kommt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen schränkt die Bebaubarkeit bestimmter Grundstücksteilebereiche ein. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen durch eine maßvolle Flächeninanspruchnahme geschützt und Ruhezonen in Form zusammenhängender Freibereiche geschaffen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Müllsammelplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und den Müllsammelplatz dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot und der Anordnung der erforderlichen Nebenanlagen. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich auf dem Grundstück bereitgestellt. Hierdurch werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Die Lage der Stellplatzfläche wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Müllsammelplatz festgesetzt.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung von Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Hospiz dienen (z.B. Müllsammelplatz).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg

Gem. § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Privatweg wird die interne Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Die Festsetzung wurde aus der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hospiz“ übernommen und führt diese fort.

Entgegen der damaligen Festsetzung wurde anstelle einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Privatweg aufgenommen, was auch der tatsächlichen Ausgestaltung entspricht.

Unterirdische Versorgungsleitung; hier: Gashochdruckleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Gashochdruckleitung. Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, wird der Verlauf der Leitung im Bereich dieser Nutzung in die Ergänzungssatzung übernommen. Vor der Bebauung dieser Flä-

che müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzung der Grünfläche dient der Eingrünung des Grundstückes nach Norden, Osten und Westen hin. Zudem wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche der versiegelbare Teil des Plangebietes auf das notwendige Maß reduziert.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Belastung von Teilen des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient zum einen dazu dem Versorgungsträger die Zugänglichkeit der Grundstücke zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken zu gewährleisten und zum anderen zum Schutz der unterirdischen Gashochdruckleitung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung von Verbotsstatbeständen nach §§ 19 und 44 BNatSchG. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die Festsetzungen dienen darüber hinaus der Eingrünung der baulichen Anlagen und oberirdischen Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Stadtbild.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der ökologisch hochwertige Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist zum Erhalt vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass

der schützenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes, in seinem Bestand erhalten wird und der Eingriff in die Natur und Landschaft reduziert wird.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Als Ausgleich für die Neuversiegelung ist im Bereich des angrenzend zum Plangebiet gerodeten Fichtenbestandes ein neuer Waldrand aus standortheimischen Laubsträuchern und Laubbäumen anzulegen.

Die Kompensationsmaßnahme ist den textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung, den Erläuterungen und dem Maßnahmenplan des Fachbeitrages Naturschutz zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben resultierenden Eingriffs in den Waldbestand sicher. Gleichzeitig wird die Verkehrssicherheit aufgrund des Heranrückens der Bebauung an den Waldrand gewährleistet.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Landeswassergesetz)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 Landeswassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dient der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern und damit gestalterische Negativwirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Die getroffenen Einschränkungen bei der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sind aus der bestehenden Satzung übernommen und gewährleisten, dass sich der Anbau in den Bestand einfügt.

Um das Plangebiet für eine zweckmäßige Nutzung nutzbar zu machen, sind Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich.

Zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur ansprechenden Gestaltung des Plangebietes sind die Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Die Oberflächen der Garagenzufahrten, sonstigen Einfahrten, Stellplätze und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Splittdecke, Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Splittfugenpflaster usw.) herzustellen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Ausnahmen sind aus Gründen der barrierefreien Gestaltung möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen, wird ein nachzuweisende Stellplatzschlüssel definiert. Dieser Stellplatzschlüssel entspricht dem, was dem vorhandenen Hospiz zugrunde zu legen war und sich als ausreichend erwiesen hat.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist von Nutzungen umgeben, die dem Planvorhaben entsprechen. Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht bekannt oder zu erwarten. § 34 BauGB stellt bei der Frage der zulässigen Nutzungen den Maßstab. Es werden keine Nutzungen ermöglicht, die zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

Auswirkungen auf die sozialen Bedürfnisse und Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Erweiterung des Hospiz ist für die soziale und gesundheitliche Infrastruktur bedeutsam, da dies eine angemessene Begleitung Sterbender ermöglicht. Damit wird auch ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich liegt in Stadtrandlage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Hospiz mit dazugehörigen Gartenflächen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einer geringfügigen Versiegelung bisher unbebauter Flächen.

Durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst und durch das unmittelbare angrenzende Krankenhaus ist das Gebiet als durch Bewegungsunruhe und Lärm vorbelastet einzustufen.

Aufgrund der Vorbelastungen sowie der Bewegungsunruhe sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich keine besondere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor. Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die geplante Errichtung eines Erweiterungsbaus für das bestehende Hospiz nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Die geplante

Bebauung fügt sich in die Umgebung und den Bestand ein.

Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich kein Wald. Eine Umwandlungsgenehmigung nach § 14 LWaldG ist somit nicht erforderlich.

Westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt Wald an. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist das zu nahe Heranrücken einer Bebauung an bereits vorhandenen Wald zu vermeiden. Rechtsgrundlage hierzu bildet § 3 Abs. 1 LBauO: „Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden.“

Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen.

Da der Gebäudeabstand von ca. 30 Meter nicht einzuhalten ist, müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bäume zurückgenommen werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Erweiterung des Hospiz stimmt das Forstamt der Zurücknahme des Waldes auf seiner Fläche zu.

Ohne Umwandlungsgenehmigung muss die Fläche, in der Bäume zurückgenommen werden, Wald bleiben. Im vorliegenden Fall wird auf zwei Parzellen ein Waldrand mit niedrigwüchsigen Gehölzen gestaltet. Das Flurstück 1792/2 ist im Eigentum von Landesforsten. Für die Zurücknahme des Waldes und die Neubepflanzung ist eine Entschädigung bzw. Kostenerstattung zu zahlen. Dies ist außerhalb des vorliegenden Satzungsverfahrens vertraglich zu regeln.

Im Norden des Geltungsbereichs wurde der Wald bei der Errichtung des bestehenden Hospiz bereits zurückgenommen. Die Fläche wurde mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Die Verkehrssicherheit ist somit gewährleistet und der Waldabstand kann hier auf die Gebäudefront des Altbestands reduziert werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht erheblich betroffen. Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen der Baumaßnahmen hergestellt.

Der neu entstehende Verkehr beschränkt sich in erster Linie auf Besucherverkehr sowie Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Der ruhende Verkehr wird über den erforderlichen Stellplatznachweis vollständig auf den Grundstücken geordnet.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Stichstraße. Die Straße ist entsprechend ihrer Zweckbestimmungen (Privatweg) ausreichend dimensioniert.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet kann problemlos an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der direkt angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Die geplanten Nutzung bringt zwar auch einen gewissen Grad an Überbauung mit sich, allerdings kann angesichts der zu erwartenden Freiflächengestaltung von einem geringen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen insgesamt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zulässig.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierbare Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung entsprochen. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Einbeziehung einer integrierten Fläche in den Bebauungszusammenhang durch Anpassung einer bestehenden Ergänzungssatzung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Erweiterungsbaus für das bestehende Hospiz
- Ergänzung des Siedlungsbestandes im Bereich der Nardinistraße
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange

- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft bei Berücksichtigung des Umwandlungserfordernisses
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die Planung sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Landstuhl zu dem Ergebnis, die Satzung an dem dafür vorgesehenen Standort zu realisieren.