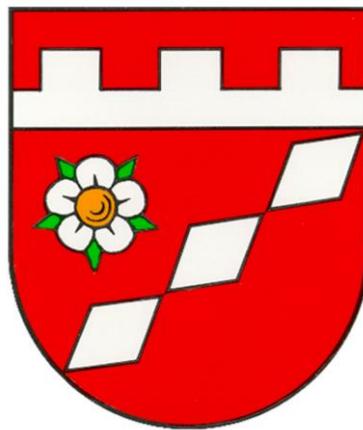


Ortsgemeinde Elkenroth



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Senioren-Residenz Elkenroth“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Vorhabenbeschreibung zum Plangebiet	5
1.4	Eigentumsverhältnisse	7
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	9
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	10
2.4	Schutzgebietsausweisungen	11
3.	Wesentliche Planungsvarianten	11
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4.4	Gebietsentwässerung und Versorgung	13
4.5	Verkehrsbelange / Stellplätze	15
4.6	Immissionsschutz	17
4.7	Belange des Natur- und Artenschutzes	23
4.7.1	Landespflegerische Festsetzungen / Grünordnungskonzept	24
4.8	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	25
4.9	Klimagerechte Stadtplanung	25
4.10	Hinweise in den textlichen Festsetzungen	26
4.10.1	Archäologie / Denkmalpflege	26
4.10.2	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodendarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	26
4.10.3	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	27
5.	Kosten und Finanzierung	29

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelt), ohne Maßstab	4
Abb. 2:	Lageplan Vorhabegebiet (Stand 04/24), unmaßstäblich	6
Abb. 3:	Ansichten Süd und Ost (Stand 04/24), unmaßstäblich	7
Abb. 4:	Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug), siehe blauer Pfeil	8
Abb. 5:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil	9
Abb. 6:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, (grüne Abgrenzung, unmaßstäblich	10
Abb. 7:	Lageplan zum Entwässerungskonzept, unmaßstäblich	15
Abb. 8:	Anlage 3: Gebäudelärmkarte - Gewerbegeräuschmissionen am Planungsvorhaben (Tageszeit 6 – 22 Uhr); Landwirtschaft	19
Abb. 9:	Anlage 5: Lage der Emittenten der Seniorenresidenz während der Tageszeit	20
Abb. 10:	Anlage 6: Lage der Emittenten der Seniorenresidenz während der Nachtzeit	21
Abb. 11:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	28

Anlagen:

Geotechnischer Untersuchungsbericht, Neubau einer Senioren-Residenz, Elkenroth, Büro HäbelGeo, Bad Marienberg, Stand: 05.10.2023

Fachbeitrag Umweltbelange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Residenz Elkenroth“ der Ortsgemeinde Elkenroth, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Baubkus, Arnshöfen, Stand: Mai 2024

Schalltechnische Untersuchungen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Elkenroth“, Ortsgemeinde Elkenroth, Ingenieurbüro für Schallschutz - Schallschutz.biz, Wittlich, Stand: 30.09.2024

Ortsgemeinde Elkenroth, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenresidenz Elkenroth“ - **Fachbeitrag Entwässerung**, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 14.11.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Römerhaus Bauräger GmbH hat in Elkenroth, einer Ortsgemeinde im Landkreis Altenkirchen (Westerwald) innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, mehrere Grundstücke notariell erworben und plant den Neubau einer Seniorenresidenz. Die Erschließung soll über das Grundstück 154/2 von der Weiherstraße erfolgen. Der U-förmige Gebäudekomplex soll im nördlichen Bereich der Flurstücke entstehen. Das Grundstück 154/2 in der Weiherstraße ist derzeit unbebaut (Baulücke) und liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kampfgarten“.

Die nördlich des Grundstücks 154/2 liegenden Grundstücke befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes „Kampfgarten“ und sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nördlich der Clausenburgstraße, innerhalb des betroffenen Siedlungsbereiches, liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Nach Abstimmung mit der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain soll für das angesprochene Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO nicht mehr als 20.000 m² beträgt,
2. keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie bei deren Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären und
3. eine Beeinträchtigung nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB ausgeschlossen werden kann, da Natura 2000-Gebiete (europarechtlich geschützte FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) nicht im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld liegen und planungsbedingt nicht tangiert werden.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche erheblich weniger als 20.000 m² umfasst und die o.a. Ausschlussgründe ebenfalls nicht vorliegen.

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rot gestrichelt in der folgenden Abbildung) befindet sich in der Gemarkung Elkenroth, Flur 7 und umfasst die Flurstücke 152/1, 153/1, 154/1, 154/2 sowie 155/1. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von ca. 0,78 ha.

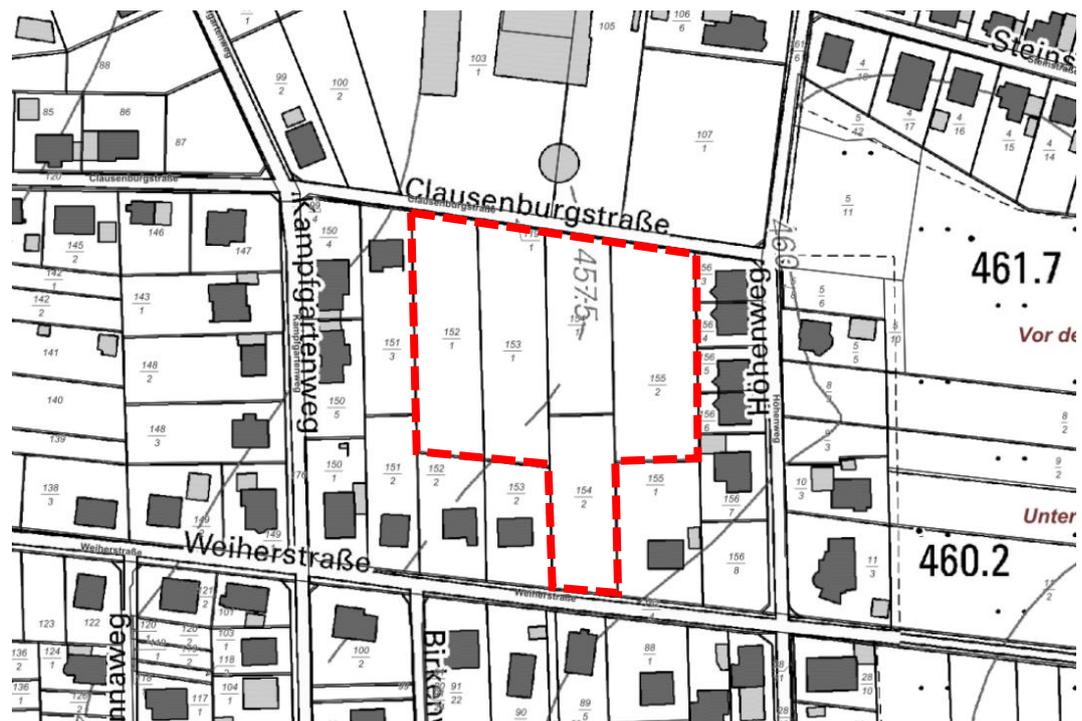


Abb. 1: Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rot gestrichelt), ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Elkenroth, umgeben von hauptsächlich wohntypischen Strukturen. Im Norden wird das Plangebiet durch die Clausenburgstraße begrenzt. Nördlich der Straße befindet sich das Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebes. Im Osten grenzen Wohngebäude des Höhenweges, im Norden Wohngebäude der Weierstraße und im Westen Wohngebäude des Kampfgartenweges an das Plangebiet an. Die Erschließung des Plangebietes soll alleine über das Flurstück 154/2 auf die Weierstraße erfolgen.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet befindet sich östlich der Ortslage der Ortsgemeinde Elkenroth, die zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Landkreis Altenkirchen gehört, und ist durch Siedlungsflächen angeschlossen. Derzeit ist das Vorhabengebiet unbebaut und wird in Teilen durch Lagerfläche eines in der Nähe liegenden Hofes und zur Beweidung genutzt.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Die Ortsmitte mit vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen sowie den Bushaltestellen Kirchstraße und Marienstraße (Linie 276 und 271 in Richtung Betzdorf und Daaden) sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das Plangebiet und dessen Umfeld ist durch Wohnbebauung und gärtnerische Anlagen geprägt.

Weitere überregionale Wegeverbindungen bestehen zum einen durch die Landesstraße 288, über die man in ca. 20 PKW-Minuten in nördliche Richtung das Mittelzentrum Betzdorf erreichen kann sowie zum anderen durch die Bundesstraße 414, über die man in ca. 25 PKW-Minuten in westliche Richtung das Mittelzentrum Altenkirchen erreichen kann. Gen Osten, über die Landesstraße 286 kann das Mittelzentrum Daaden in ca. 10 Minuten erreicht werden.

Durch die integrierte, innerörtliche Lage, der zuvor beschriebenen Verkehrsgunst und vorhandenen Infrastrukturanbindung sowie aufgrund des wohnfreundlichen, grünen Quartiersumfelds ist das Plangebiet für die angestrebte Senioren-Residenz bzw. Alten- und Pflegeheimnutzung gut geeignet.

1.3 Vorhabenbeschreibung zum Plangebiet

Das Gesamtgebäude besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit drei Vollgeschossen, einer Teilunterkellerung im Nordwesten des Baukörpers sowie flachgeneigten Satteldächern bzw. begrünten Flachdächern. Die Zufahrt erfolgt über die Weiherstraße zum Haupteingang im Mittelteil. Auch die An- und Abfuhr von Waren, Müllentsorgung etc. für den Geschäftsbetrieb erfolgt von Süden über die Weiherstraße.

Vorgesehen sind ca. 103 Pflegebetten. Diese verteilen sich auf das Erdgeschoss (23 Zimmer), das 1. Obergeschoss (47 Zimmer) und das zweite Obergeschoss (33 Zimmer).

Für die Einrichtung sind 36 PKW-Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter innerhalb des Grundstücks vorgesehen und somit erheblich mehr, als gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen in der aktuell gültigen Fassung¹ vorzusehen sind (1 Stellplatz je 6 - 10 Betten; dieses entspricht 10 - 17 Stellplätze bei 103 Betten).

Außerdem befinden sich im Erdgeschoss eine Cafeteria /Restaurant, verbunden mit einer Großküche, Foyer, Büros, Andacht und Bewegungsraum, Sozialräume sowie sonstige untergeordnete Räume. Das Untergeschoss enthält Sozial-, Lager- und Technikräume.

¹ Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533), (MinBl. S. 231)

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Abb. 2: Lageplan Vorhabengebiet (Stand 04/24), unmaßstäblich

Das gesamte Haus wird mit Pflegestationen sowie Aufenthaltsräumen ausgestattet werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden in Wohngruppen untergebracht. In allen Aufenthaltsbereichen wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Die Pflegeapartements erhalten außerdem einen Schwesternruf sowie einen Telefon- und Internetanschluss (WLAN). Das Bauvorhaben wird mit einem hohen Wohnkomfort speziell für die Bedürfnisse pflegebedürftiger Menschen konzipiert. Die Einrichtung in Elkenroth soll pflegebedürftigen mit unterschiedlichen Diagnosen und individuellem Pflegebedarf offenstehen.

Die Gestaltung des Gesamtgebäudes wird außen in mediterranen Farben vorgenommen. Die Giebeldächer werden mit Ton-Pfannenziegeln eingedeckt und die Flachdächer werden begrünt. Die Innen-Gestaltung erfolgt ebenfalls in warmen, mediterranen Farben. Die Gesamtanlage soll nach Abschluss der Baumaßnahmen begrünt werden. Rollstuhlgerechte Wege und Sitzmöglichkeiten im abwechslungsreichen Außenbereich mit viel Grün und Bäumen verbessern die Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Abb. 3: Ansichten Süd und Ost (Stand 04/24), unmaßstäblich

Das geplante Gebäude soll als Begegnungsstätte für Bewohner und Besucher entwickelt werden. Kaffeetrinken in der Cafeteria mit Angehörigen, Vernissagen ortsansässiger Künstler, kulturelle und vergnügliche Veranstaltungen mit Einbindung örtlicher Vereine und vieles mehr sollen einen alltagsprägenden Fokus bilden.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Elkenroth der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Landkreis Altenkirchen befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereiches mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %). Die Ortsgemeinde liegt zwischen den Städten Betzdorf und Hachenburg.

Der Landschaftsgrundtyp innerhalb der Ortsgemeinde Elkenroth wird als offenlandbetonte Mosaiklandschaft auf dem Neunkhausen-Weitefelder Plateau bezeichnet:

„Beim Neunkhausen-Weitefelder Plateau handelt es sich um eine fast ebene, nur vom Nordosten her stark erodierte Hochfläche auf etwa 480 m ü. NHN, die der etwa 100 m höheren Westerwälder Basalthochfläche im Nordwesten vorgelagert ist und die Wasserscheide zwischen Nister und Sieg bildet. Charakteristisch ist der Wechsel zwischen

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

sanft eingesenkten, vermoorten und quellreichen Talmulden und sanft aufgewölbten, mit Lösslehm bedeckten Erhebungen. Der im Untergrund anstehende Basalt tritt nur an einigen Vorsprüngen zutage und wurde dort abgebaut. Die ehemaligen Steinbrüche weisen heute Abgrabungsgewässer und eine interessante Folgevegetation auf.“¹

Folgende Darstellungen werden innerhalb des Landesentwicklungsprogramms für das Plangebiet getroffen:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus (hellgrüne Schrägschraffur)

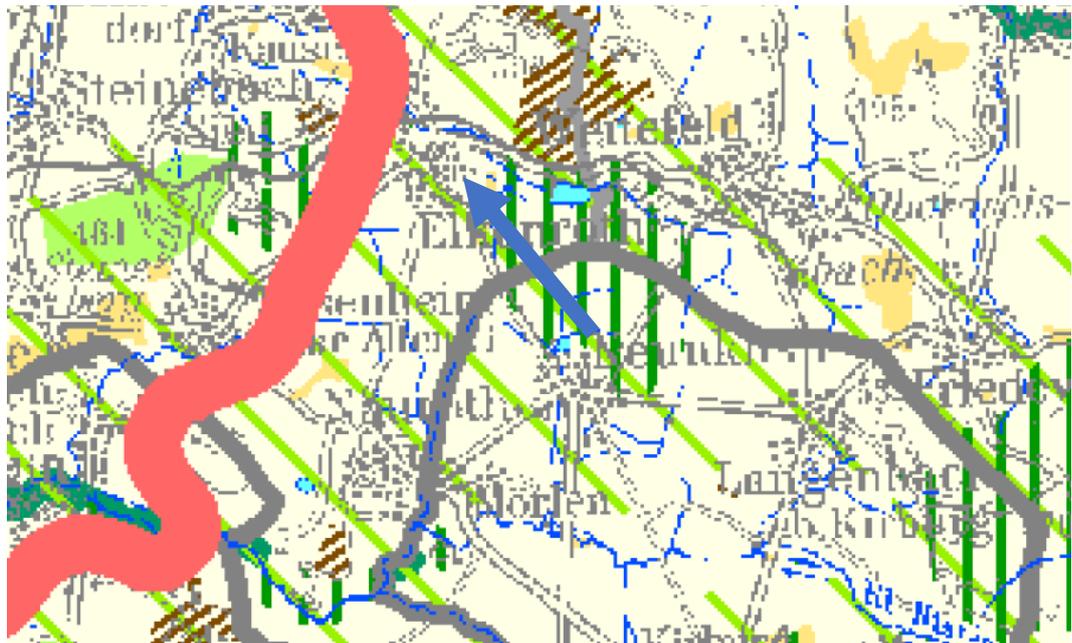


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm IV (Auszug), siehe blauer Pfeil

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute (G 26)“².

Gemäß Grundsatz (G) 50 soll „die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.“³

Die Errichtung der Senioren-Residenz bzw. des Alten- und Pflegeheims kommt der Nachfrage nach altersgerechtem, barrierefreiem sowie betreutem Wohnen in der Ostgemeinde Elkenroth und deren Umfeld nach. Zusätzlich werden vor Ort neue Arbeitsplätze geschaffen.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=322.1

² Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 76

³ ebenda, S. 94

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Elkenroth gilt als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum und befindet sich in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur.

Es werden für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (G)
- Siedlungsfläche Wohnen

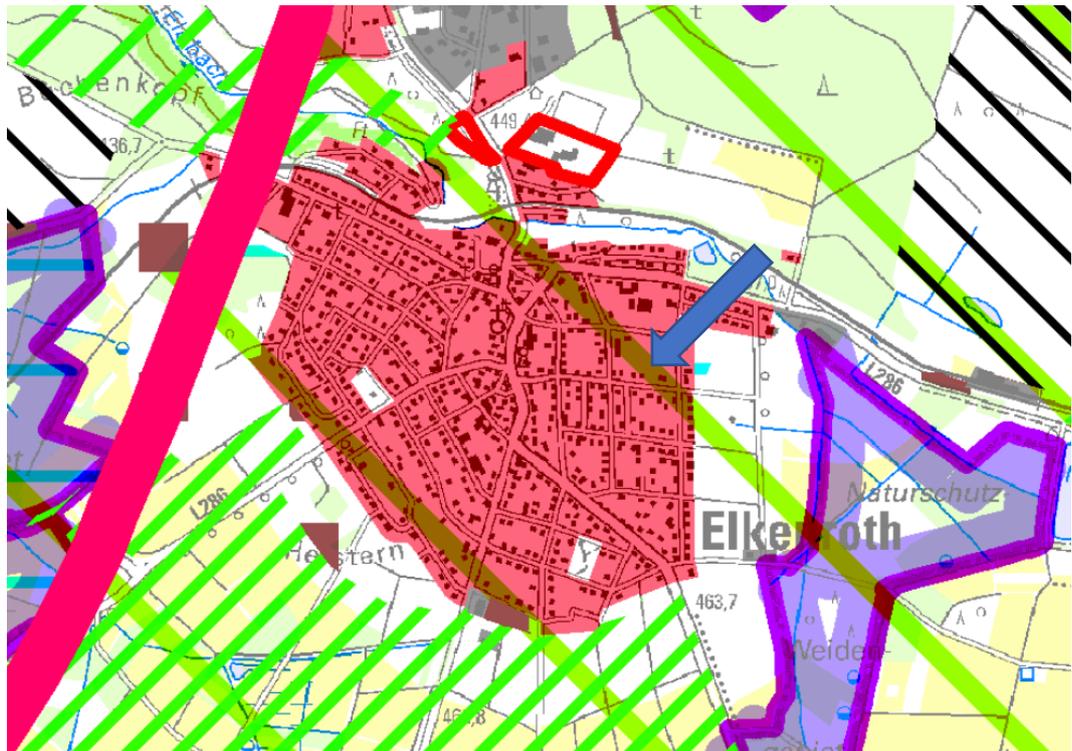


Abb. 5: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Auszug), siehe blauer Pfeil

Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

1.1 Räumliche Ordnung und Entwicklung der Region

„G1: [...] Hinsichtlich der sozialen Komponente der nachhaltigen Entwicklung sollen bei Planungen und Maßnahmen insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels, Aspekte des Gender Mainstreamings sowie die Umsetzung von Barrierefreiheit besonders berücksichtigt werden.“

→ wird durch das Vorhaben dahingehend tangiert, dass barrierefreier Wohnraum und Servicewohnen für Bewohner und neue Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden.

Somit werden die betroffenen Grundsätze durch die Planung innerhalb des Vorhabengebiets berücksichtigt, da die Errichtung Neubaus der Nachfrage nach

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

barrierefreiem sowie betreutem Wohnen in der Ostgemeinde Elkenroth nachkommt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain stellt für den Vorhabenbereich z.T. Wohnbauflächen (rot) im Süden und landwirtschaftliche Fläche mit extensiver Grünlandnutzung (gelb) im Norden dar.

Da ein Alten- und Pflegeheim unter anderem auch dem Wohnen im Alter dient, gilt der Bebauungsplan z.T. aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Somit entspricht der Flächennutzungsplan nicht in allen Bereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und dem planerischem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

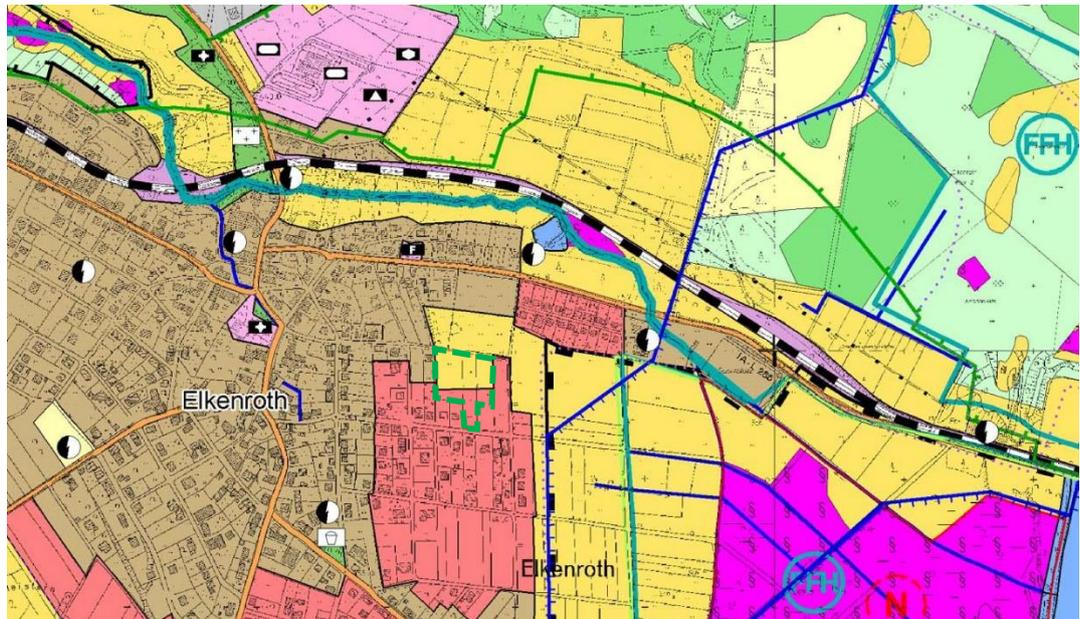


Abb. 6: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, (grüne Abgrenzung, unmaßstäblich

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB kann im hier vorliegenden beschleunigten Verfahren aber der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden und somit dem o.a. Entwicklungsgebot entsprechen werden.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

2.4 Schutzgebietsausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Schutzgebiete nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, Flächen des Biotopkatasters RLP.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich zum einen das Vogelschutzgebiet „Westerwald“ mit der Kennung VSG-7000-002 sowie das FFH-Gebiet Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes mit der Kennung FFH-7000-012. Beide Gebiete liegen östlich zum Plangebiet in einer Entfernung von 210 m.

Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet sind jedoch keine zu erwarten.

Innerhalb des Vorhabenbereichs sowie im Umfeld befinden sich keine Gewässer. Westlich des Planungsgebietes beginnt in ca. 100 Meter Entfernung das Wasserschutzgebiet Elkenroth-Weitefeld (Zone III). Dieses dient zur öffentlichen Wasserversorgung.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der bestehenden Nachfrage nach barrierefreiem und seniorengerechtem Wohnraum mit Betreuungs- und Pflegeleistungen, den Eigentumsverhältnisse, der raumordnerischen Planungsziele (Schaffung von bevölkerungsgerechtem Wohnraum und Arbeitsplätzen) und der wirtschaftlichen und qualitativen Anforderungen an ein zeitgemäßes Alten- und Pflegeheim liegen für das Plangebiet keine weiteren Planungsmöglichkeiten vor bzw. drängen sich innerhalb der Ortsgemeinde Elkenroth keine Flächen-Alternativen auf.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise

Die nachfolgenden Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Residenz Elkenroth“ der Ortsgemeinde Elkenroth. Die textlichen Festsetzungen des kleinteilig überlagerten Bebauungsplanes „Kampfgarten II“ werden durch die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Residenz Elkenroth“ ersetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Senioren-Residenz Elkenroth“ bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kampfgarten II“ sowie dessen rechtsverbindliche Änderungen weiterhin unverändert in Kraft.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (3) BauGB ein Vorhaben als „Alten- und Pflegeheim“ vor. Somit wird hier kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt. Folgende Nutzungen bzw. Anlagen sind hier gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig:

- Alten- und Pflegeheim mit ca. 103 Pflegebetten,
- dem Alten- und Pflegeheim dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen),
- den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume,
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und Körperpflege,
- Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Bistro, Cafeteria mit Kiosk),
- dem Nutzungszweck dienende bauliche Freianlagen (z.B. Senioren-Spiel-/Fitnessgeräte) sowie Stellplätze und Garagen / Carports.

Im Rahmen der im Vorhaben „Alten- und Pflegeheim“ festgesetzten Nutzungen sind aber nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Im Bereich des Vorhabens „Alten- und Pflegeheim“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine bauliche und wirtschaftliche Umsetzung des verfolgten Planungsziels. Durch die Einhaltung von Abstandsflächen ist unter anderem sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (insb. Belichtungssituation) sichergestellt sind.

Maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen: Entsprechend der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungspläne wird für das Vorhaben „Alten- und Pflegeheim“ die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf max. drei (III) Vollgeschosse festgesetzt. Ebenfalls erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Höhe dieser baulichen Anlagen über eine entsprechende zeichnerische Höhen-Festsetzung in der Planzeichnung auf max. 471,5 m ü. NHN. Die geplante Firsthöhe wird nach Angaben des Vorhabenträgers bei ca. 469,90 m ü. NHN und die Oberkante des Fertigfußbodens bei 457,60 m. ü. NHN liegen, so dass eine Gebäudehöhe von rd.

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

12,3 m verfolgt wird. Diese Höhenangaben können sich im Laufe der Detailplanung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens aber noch leicht ändern. Maßgeblich ist die in der Planzeichnung festgesetzte Obergrenze von 471,5 m ü. NHN. Für das Vorhabengebiet wird eine abweichende Bauweise aufgrund der Größenordnung der Gebäudekubatur festgesetzt (offene Bauweise mit Grenzabstand, aber hier mit Gebäudelängen größer als 50,0 m).

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da die in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellte städtebauliche / architektonische Qualität des Vorhabens (hier insbesondere die Ansichten) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, besteht kein städtebauliches Erfordernis, umfangreiche bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. In den textlichen Festsetzungen wurden aber zur Vermeidung von potenziellen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Ortsbild Regelungen zur Materialien- und Fassadengestaltung vorgenommen. Zum Schutz vor Blendwirkungen sind bei Dacheindeckungen und bei der Gestaltung von Wandaußenflächen Materialien mit reflektierenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Elementen und mit glänzenden Farben nicht zulässig.

Weitere Festsetzungen erfolgen hinsichtlich der Art und Gestaltung von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen. Hier wurden aufgrund ökologischer Aspekte begrünte Einfriedungen nur in Form von Laubgehölzhecken aus einheimischen Arten, aber auch offene Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen bis max. 1,2 m Höhe und einer Kombination hiervon (Zaunhecke) für zulässig erklärt. Diese Umsetzung einer Einfriedung findet sich vermehrt im direkt angrenzenden Siedlungsbereich wieder, sodass eine hiesige Integration zur Ortsbildgestaltung beiträgt.

4.4 Gebietsentwässerung und Versorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt weiterhin wie im Bestand über den öffentlichen Schmutzwasserkanal im Bereich der Weiherstraße. Das anfallende Schmutzwasser wird anschließend über die öffentliche Kanalisation zur zugeordneten Kläranlage abgeführt.

Nach § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Baugrundstücke, bei denen aufgrund der lokalen Bodeneigenschaften / der geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalls und der Flächenverfügbarkeit / geringen Grundstücksgröße eine Versickerung des Oberflächenwassers als nicht geeignet bewertet wird.

Zu einer inhaltlich gleichlautenden Bewertung kommt der geotechnische Untersuchungsbericht des Büros HäbelGeo, Bad Marienberg, s. Anlage der Begründung:

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

„Von einer Versickerung von Niederschlagswasser wird auf dem Gelände abgeraten, da die angetroffenen Böden eine erniedrigte Durchlässigkeit aufweisen (geschätzter k-Wert ca. 10-7 m/s oder darunter), sodass sie nach DWA-A138 für eine Versickerung als „ungeeignet“ klassifiziert werden müssen ([7]). Eine Versickerung von Niederschlagswasser im vorgesehenen Schotterpolster sollte, wie bereits erwähnt, nicht vorgesehen werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser, ggf. gedrosselt, in die Kanalisation einzuleiten. Dies ist grundsätzlich mit den zuständigen Behörden abzustimmen.“¹

Die planerische Festsetzung von einer Versickerungspflicht über private Versickerungsmulden auf den einzelnen Baugrundstücken setzt u.a. voraus, dass wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, die Vollzugsfähigkeit des Plans dauerhaft gesichert ist und Schäden durch abfließendes Niederschlagswasser auch in benachbarten Baugrundstücken nicht zu besorgen sind. Dieses kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht sichergestellt werden. Daher wird planerisch von einer Versickerungsverpflichtung abgesehen.

Unabhängig hiervon wird im Vorhabengebiet selbst eine Entwässerung im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) vorgesehen.

In den Textlichen Festsetzungen sind unter Punkt D. Hinweise, hier Unterpunkt Wasserwirtschaft weitergehende Hinweise und Empfehlungen zur Thematik „Wasserbelange“ aufgeführt.

Zur Bewertung der entwässerungstechnischen Situation des Plangebietes wurde ein **Fachbeitrag Entwässerung** durch das IB Kocks Consult GmbH, Koblenz mit Stand vom 13.11.2024 erarbeitet.

Das **Ergebnis des Fachbeitrag Entwässerung** wird nachfolgend zitiert:

„Die Entwässerung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Elkenroth“ wurde mit der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain abgestimmt. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Weiherstraße eingeleitet. Das Niederschlagswasser wird zum Teil ohne Rückhaltung in den Regenwasserkanal in der Weiherstraße eingeleitet. Der restliche Teil wird über einen geplanten Stauraumkanal / Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Clausenburgstraße eingeleitet. Der auf den Gründächern anfallende Niederschlag kann komplett auf den Gründächern zurückgehalten und gedrosselt abgegeben werden.“

¹ Geotechnischer Untersuchungsbericht, Neubau einer Seniorenresidenz, Elkenroth, S. 20, Stand: 05.10.23

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

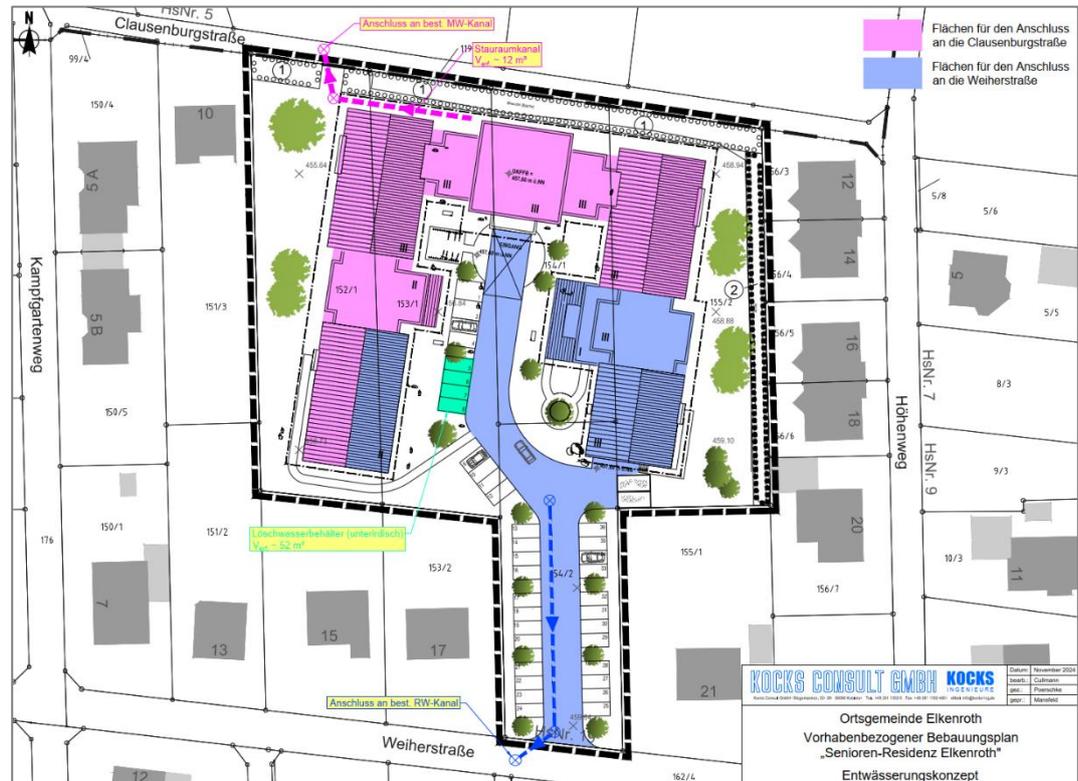


Abb. 7: Lageplan zum Entwässerungskonzept, unmaßstäblich

Das RRB hat ein Volumen von 12 m³ mit einer Drosselwassermenge von 6 l/s.

Ein Löschwasservolumen von mind. 52 m³ muss auf dem Plangebiet vorgehalten werden. Um die Zugänglichkeit zu den Gebäuden zu gewährleisten, empfehlen wir eine Anordnung unter den Parkflächen 5,6,7 und 8. Es ist erforderlich, die endgültige Anordnung sowie Größe des Löschwasserbehälters mit dem Brand- und Katastrophenschutz der VG Betzdorf-Gebhardshain abzustimmen.¹

Innerhalb der Planzeichnung wurde für den geplanten unterirdischen Stauraumkanal / Regenrückhaltebecken keine Verortung vorgenommen, da hierfür zum einen kein städtebauliches Erfordernis besteht und zum anderen die technische Planung noch nicht abgeschlossen ist, die die genaue Lage definiert. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen innerhalb des Vorhabengebietes sind bauplanungsrechtlich erfüllt.

4.5 Verkehrsbelange / Stellplätze

Die Zufahrt des Plangebiets erfolgt über die Weiherstraße“, die gen Westen zur Betzdorfer Straße (L 287 bzw. 288) in Richtung Betzdorf bzw. über die Landesstraße (L 286) zu weiteren umliegenden Mittelzentren führt. Fußläufig ist

¹ Ortsgemeinde Elkenroth, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenresidenz Elkenroth“ - Fachbeitrag Entwässerung, Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 14.11.2024, S. 10

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

der Ortskern mit den Bushaltestellen Betzdorfer Straße und Marienberger Straße in wenigen Minuten erreichbar.

Nach Angaben der Römerhaus Bauträger GmbH sind bis zu 103 Pflegebetten geplant. Es sind zwei Tagschichten geplant, bei denen jeweils zwischen 25 und 30 Mitarbeiter (aufgeteilt in Betreuung der Bewohner, Verwaltung, Küche) gleichzeitig beschäftigt sind. In der Nachtschicht sind zwischen 5 bis 6 Mitarbeiter gleichzeitig anwesend.

Es sind insgesamt 36 Stellplätze (für Mitarbeiter und Besucher) vorgesehen. Als Anlieferungsverkehre sind am Tag ca. 5 Fahrten mit einem Sprinter und ggf. mit einem kleineren LKW anzusetzen.

Besucherkehre, Anlieferverkehre und die Verkehre von Verwaltungs- und Küchenpersonal etc. finden generell nur zur Tagzeit (Definition Tagzeit: 6:00 – 22:00 Uhr) statt. Auch wird nahezu vollständig der An- und Abfahrtsverkehr des Betreuungs-/ Pflegepersonals zur Tagzeit abgewickelt. Nach Angaben des Vorhabenträgers aus vergleichbaren Einrichtungen beginne dort um 6:00 Uhr morgens eine Fachkraft ihren Dienst. Das weitere Personal beginne dann erst um 6:30 Uhr. Der Schichtwechsel am Abend finde um 21:00 Uhr bzw. 21:30 Uhr statt und die letzte Arbeitskraft verlasse dann spätestens um 22:00 Uhr das Gebäude. Somit können durch organisatorische Maßnahmen des zukünftigen Betreibers die Schichtdienstwechselzeiten des Betreuungs-/ Pflegepersonals und die hiermit verbundenen Verkehre nahezu vollständig außerhalb der Nachtzeit gelegt werden.

Fazit und Bewertung: Zusammenfassend ist darzustellen, dass durch das Vorhaben „Alten- und Pflegeheim“ und die hiermit verbundenen wohngebietstypischen Verkehre die Zufahrtstraßen des Vorhabens und somit die dort anliegenden Wohngebiete nicht zusätzlich erheblich beeinträchtigt werden.

Die Zu- und Abfahrten erfolgen in einem wohngebietstypischen und zumutbaren Ausmaß und führen zu keiner Überlastung der Wohnstraßen. Weiterhin kann der vorhabenbedingte Stellplatzbedarf im Vorhabengebiet vollständig abgedeckt werden. Durch organisatorische Maßnahmen des zukünftigen Betreibers kann sichergestellt werden, dass nahezu alle vorhabenbezogenen Fahrten und Parkvorgänge vollständig außerhalb der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) erfolgen werden. Betriebsbedingte, unvermeidbare Parkverkehre zu Beginn und Ende der o.a. Nachtzeit könnten ebenfalls durch entsprechende organisatorische Maßnahmen nur an den von der benachbarten Wohnnutzung am weitesten entfernten Stellplätzen (hier am direkten Eingangsbereich des Alten- und Pflegeheims, Stellplätze Nr. 1 – 7 und somit in einer Entfernung > 30 m zur nächstgelegenen Gebäudefassade / schutzbedürftigen Nachbarbebauung)¹ vorgesehen werden.

Organisatorische Maßnahmen sind aber keine Regelungsinhalte eines Bebauungsplans gemäß BauGB. Entsprechende Regelungen / Auflagen könnten aber bei Bedarf im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

¹ Schalltechnische Untersuchungen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Elkenroth“, Ortsgemeinde Elkenroth, Ingenieurbüro für Schallschutz - Schallschutz.biz, Anlage 14, Wittlich, Stand: 16.09.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

4.6 Immissionsschutz

Zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen erfolgte im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung¹, siehe Anlage. Inhalt der Untersuchung sind nachfolgend *kursiv* übernommen.

Nördlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt ein landwirtschaftliches Anwesen. Westlich, südlich und östlich des Planungsvorhabens befinden sich Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kampfgarten“ der Ortsgemeinde Elkenroth mit einer Gebietsausweisung als Dorfgebiete bzw. als Allgemeine Wohngebiete.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Gewerbegeräuschemissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, zu berechnen und zu beurteilen. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung die Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung durch die Seniorenresidenz zu ermitteln.

Für die Beurteilung der gewerblichen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen.

Diese betragen für Dorfgebiete und Mischgebiete

- *tags 06.00 – 22.00 Uhr 60 dB(A) Beurteilungszeitraum 16 Stunden*
- *nachts 22.00 – 06.00 Uhr 45 dB(A) Beurteilungszeitraum 1 Stunde.*

und für Allgemeine Wohngebiete

- *tags 06.00 – 22.00 Uhr 55 dB(A) Beurteilungszeitraum 16 Stunden*
- *nachts 22.00 – 06.00 Uhr 40 dB(A) Beurteilungszeitraum 1 Stunde.*

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung der Gewerbegeräusche ist der Gutachter für den Vorhabenbereich „Alten- und Pflegeheim“ von geltenden Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet ausgegangen. Da das geplante Vorhaben hauptsächlich dem Wohnen dient, aber auch einem untergeordneten gewerblichen Aspekt nachkommt (Betreuung / Pflege der Bewohner, Bewirtschaftung-/ Verwaltungsaufgaben der Gesamtanlage), kann die hiesige Beurteilungsgrundlage für ein Mischgebiet als maßgeblich herangezogen werden.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage (wie hier beim angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb vorliegend) lassen sich die Orientierungswerte der

¹ ebenda

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

DIN 18005 (städtebauliche Orientierungswerte) oft nicht in allen Gebietsarten / Baugebietstypen der BauNVO einhalten. Alten- / Seniorenpflegeheime sind insbesondere in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sowie in Mischgebieten allgemein zulässig. Die Richt- und Orientierungswerte eines Mischgebiets werden eingehalten. Auch in Mischgebieten liegen noch gesunde Wohnverhältnisse vor.

Gewerbegeräuschemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb:

Das Grundstück des landwirtschaftlichen Anwesens liegt nördlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Senioren-Residenz Elkenroth“ zwischen der Clausenburgstraße im Süden und der Weitfelder Straße im Norden. Auf der etwas über 14.000 m² großen Fläche sind neben den Wohngebäuden des Eigentümers diverse Betriebsgebäude sowie Lagerstätten untergebracht.

Nach Angaben des Anlagenbetreibers findet auf dem Hof eine Umstellung auf einen Biobetrieb statt, so dass gegenwärtig nur ein stark reduzierter landwirtschaftlicher Betrieb ohne Viehhaltung anzutreffen ist. Nach erfolgreicher Umstellung ist jedoch von einer Masttierhaltung von bis zu 50 Rindern auszugehen, die bei der Beurteilung der Landwirtschaft den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Im Zuge dessen ist während der Erntezeit zusätzlich die Anlieferung von Heu und Silage für die Futtermittellieferung der Tiere zu berücksichtigen.

In dem größten Betriebsgebäude können die Voraussetzungen für eine Masttierzucht sowie Lagerung von Futter für die Tiere geschaffen werden. Dieses Gebäude verfügt über eine offene Ostfassade, die beibehalten werden soll. Auf einer Freifläche östlich des Stallgebäudes werden zusätzlich Verladearbeiten angenommen.

Die Zuwegung zum landwirtschaftlichen Hof erfolgt im Osten über den Höhenweg. Eine weitere Feuerwehrezufahrt liegt im Süden an der Clausenburg Straße.

Für die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen der Landwirtschaft wurde der Beurteilungszeitraum der Tageszeit mit Masttierhaltung und dem Betrieb mit Maschinen einschließlich der Fahrwege für Traktoren und Pkw überprüft. Während der lautesten Nachtstunde ist neben den Emissionen der Rinder in der offenen Stallhaltung zusätzlich von der An- oder Abfahrt eines Traktors ohne weiteren Maschinenbetrieb auszugehen.

Die nachfolgende Abbildung stellt die Gewerbegeräuschemissionen am Planvorhaben für die Tageszeit (6:00 – 22:00 Uhr) für die Beurteilung nach TA Lärm mit dem höchsten Beurteilungspegel für die Landwirtschaft dar (Immissionsrichtwerte: 60 dB(A)).

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Abb. 8: Anlage 3: Gebäudelärmkarte - Gewerbegeräuschemissionen am Planungsvorhaben (Tageszeit 6 – 22 Uhr); Landwirtschaft

Es ist zu erkennen, dass nach TA Lärm die Beurteilungspegel für Dorf- und Mischgebiete am Tag entlang der Nordfassade des Hauptgebäudes sicher eingehalten werden. Von Seiten des Schallschutzgutachters werden daher **keine Schallschutzmaßnahmen** vorgesehen bzw. empfohlen.

Die Gewerbegeräuschemissionen am Planvorhaben für die Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) werden eingehalten.

Kurzfristige Schallereignisse:

Im Ergebnis lassen die aufgeführten Maximalpegel, die durch den Betrieb der Landwirtschaft an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, erkennen, dass die Immissionsrichtwerte für kurzfristige Schallereignisse an allen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit nicht überschritten werden.

Geräuschemissionen durch die Nutzung der Seniorenresidenz:

*Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen, die durch die **Nutzung der Seniorenresidenz** an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursacht werden, erfolgt in Form von Einzelpunktberechnungen an insgesamt 16 maßgeblichen Immissionsorten. Alle untersuchten Immissionsorte befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kampfgarten“ der Ortsgemeinde Elkenroth.*

Die Seniorenresidenz verfügt über einen Mitteltrakt und jeweils einen Gebäudeflügel im Westen und Osten und ist hufeisenförmig angeordnet. Der offene Teil des Hufeisens zeigt in Richtung Süden. Alle Gebäude werden in

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Massivbauweise und mit Ausnahme eines Teils des westlichen Gebäudeflügels mit drei Vollgeschossen errichtet. Der Haupteingang liegt an der Südfassade des Mitteltrakts. Die Zuwegung zur Seniorenresidenz erfolgt im Süden über die Weierstraße zwischen zwei Grundstücken mit Wohngebäuden. Entlang des Fahrwegs und innerhalb des Hauptgebäudes stehen insgesamt 36 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

An der Südfassade des östlichen Gebäudeflügels ist die Anlieferungszone für den Ver- und Entsorgungsbereich sowie für den Küchenbereich untergebracht. Die Müllcontainer und die Verflüssiger für die Kältetechnik befinden sich hier in einem Raum im östlichen Gebäudeflügel, der durch eine unverschlossene Öffnung in der Südfassade zugänglich ist.

Die Anlieferung und der Abtransport der Waren erfolgt durch Transporter oder kleinere Lkw mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t ausschließlich während der Tageszeit über die Anlieferungszone am östlichen Gebäudeflügel. Abweichend davon werden aus betriebsorganisatorischen Gründen die Wäschecontainer über den Haupteingang durch den Mitteltrakt zu den Wäscheräumen im östlichen Gebäudeflügel angeliefert und abgeholt.

Die Schichtwechsel der Mitarbeiter werden derart gestaltet, dass während der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr die Pkw-Stellplätze im bestimmungsgemäßen Betrieb nicht an- oder abgefahren werden. Einzelne Zu- oder Abfahrten während der Nachtzeit können jedoch nicht ausgeschlossen werden.



Abb. 9: Anlage 5: Lage der Emittenten der Seniorenresidenz während der Tageszeit

Die Beurteilungspegel, die durch den Vorhabenbereich an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung verursacht werden sowie die mit den in Abhängigkeit

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

der Gebietsnutzung zulässigen Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft verdeutlichen, dass die Richtwerte während der Tageszeit an allen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Der höchste Beurteilungspegel der Nachtzeit (siehe nachfolgende Abb. 9) wird mit $L_r = 37$ dB(A) erreicht. Der Nachtrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (Gebietsnutzung der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung) wird hier um 3 dB(A) unterschritten werden.



Abb. 10: Anlage 6: Lage der Emittenten der Seniorenresidenz während der Nachtzeit

Aufgrund der untersuchten Emissionen kann davon ausgegangen werden, dass durch die gewerbliche Gesamtbelastung von Landwirtschaft und Seniorenresidenz keine Überschreitung des Nachtrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten verursacht wird.

Es wird empfohlen, dass die Mitarbeiter der Nachtschicht die Stellplätze 1-7 (direkt am Gebäude gelegen) anfahren, um entstehende Geräuschimmissionen durch Türeenschlagen etc. zu den Nachtzeiten zu vermeiden.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Anlagenbezogener Verkehr:

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Betriebsgrundstücks durch das der Seniorenresidenz zuzuordnenden Verkehrsaufkommen sind in einem Abstand bis zu 500 m bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten. Hierbei ist das Berechnungsverfahren der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) anzuwenden.

Die Seniorenresidenz wird sowohl für die Besucher und Mitarbeiter als auch für die Versorgung direkt über die Weiherstraße verkehrlich erschlossen. Auf eine detaillierte Berechnung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen wurde aufgrund des vergleichsweise geringen, anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens des Planungsvorhabens verzichtet. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch das Planungsvorhaben keine Beurteilungspegel verursacht werden, die die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete an der bestehenden Wohnbebauung in der Weiherstraße überschreiten.

Im Folgenden wird aus der **Zusammenfassung** der **schalltechnischen Untersuchung** zitiert:

„Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Gewerbegeräuschimmissionen, die durch den landwirtschaftlichen Betrieb an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, berechnet und beurteilt. Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden an der bestehenden schutzwürdigen Bebauung die Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung durch die Seniorenresidenz ermittelt.

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch den beschriebenen landwirtschaftlichen Betrieb keine Beurteilungspegel und Maximalpegel an der geplanten Seniorenresidenz verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

Die Untersuchung lässt weiterhin erkennen, dass durch die Zusatzbelastung durch die Seniorenresidenz keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Residenz Elkenroth“ nicht erforderlich.“¹

Die schallgutachterliche Untersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch den beschriebenen landwirtschaftlichen Betrieb als auch durch die Zusatzbelastung des geplanten Vorhabens keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm überschreiten.

¹ Schalltechnische Untersuchungen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Alten- und Pflegeheim Elkenroth“, Ortsgemeinde Elkenroth, Ingenieurbüro für Schallschutz - Schallschutz.biz, Wittlich, S. 25, Stand: 30.09.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

4.7 Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Hinblick auf die planerisch vorbereitete Umsetzung des Vorhabens und die ggf. damit verbundenen durchzuführenden Baumfällungsarbeiten wurde zur Ermittlung der Betroffenheit der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG eine Untersuchung der Umweltbelange durch das Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Baubkus, Arnshöfen durchgeführt.

Folgende Erkenntnisse ergeben sich aus der Untersuchung für das Vorhabengebiet:

„Geplant ist, auf einer derzeit ungenutzten Wiesenfläche und Weide eine Seniorenresidenz zu bauen. Das Vorhaben berührt keine überregionalen Umweltaspekte, wie etwa Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder andere umweltbezogene Planungen.“

Nachfolgend wird eine Bewertung der Schutzgüter in tabellarischer Form durchgeführt, die auf den Einflüssen des Vorhabens und dessen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen, den Menschen sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen basiert. Diese Bewertung erfolgt nach einem Drei-Stufen-Modell, das die Beeinträchtigungsintensität in gering, mittel und hoch unterteilt.

Schutzgut	Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Hohe Beeinträchtigungsintensität
Wasser / Wasserhaushalt	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Klima und Klimawandelfolgen	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Tiere, Pflanzen und Biotope	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Landschaftsbild und Erholung	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Mensch	Geringe Beeinträchtigungsintensität
Wechselwirkungen	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Gesamtbewertung:	Mittlere Beeinträchtigungsintensität

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine mittlere Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

Gemäß dem Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich keine Notwendigkeit für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen. Unabhängig davon sollten die vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter umgesetzt werden, um einen positiven Beitrag zur

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Entwicklung von Natur und Landschaft zu leisten. Bekannte Standortalternativen gibt es nicht.¹

Folgende Empfehlungen wurden innerhalb des Fachbeitrages getroffen und innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt (*kursive Zuordnung innerhalb der textlichen Festsetzungen*):

- Anlage von Gründächern zur Speicherung von Regenwasser und Verdunstung des gespeicherten Wassers (zusätzlicher Vorteil für das lokale Klima (Kühlung der Luft) (→ *siehe Tz. C.2.*).
- Wasserdurchlässige Pflastersteine, die das Eindringen von Regenwasser in den Boden ermöglichen (Unterstützung der Grundwasserneubildung). Ermöglichen das Verdunsten von Wasser (lokale Abkühlung) (→ *siehe Tz. A.5.*).
- Neupflanzung und Erhalt (wenn möglich) von Sträuchern und Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs (→ *siehe Tz. C.1.1. und 1.2.*).
- Wertvolle Vegetationsbestände (Bestandsbäume und Gehölzstreifen) sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun zu schützen. Die Abgrenzung von Bautabuzonen für die Zeit der Bauausführung ist durch Aufstellen von ca. 1,50 m langen Pfosten mit deutlicher Farbmarkierung im Abstand von 5,00 m einschließlich Spanndraht und Flatterband möglich (→ *siehe D. Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz*).
- Vermeidung der Störung, Tötung während der Aufzucht- und Ruhezeiten von Arten (z.B. Bau- und Rodungszeitbeschränkungen von 1. März bis 30. September) (→ *siehe D. Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz*).

4.7.1 Landespflegerische Festsetzungen / Grünordnungskonzept

Soweit mit dem Vorhaben vereinbar, sollen bestehende Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben (s. Erhaltungsfestsetzung der östlich verlaufenden Rotbuchenhecke). Es wird eine klimatische und ökologische Mindestqualität der herzustellenden Grünanlagen (u.a. Anpflanzung von mind. 5 Einzelbäumen, Anlage von Baum- und Strauchgruppen und einer Wildhecke) festgesetzt. Weitere Festsetzungen erfolgen zur Flachdachbegrünung innerhalb des Vorhabenbereichs.

Im Norden des Plangebietes wird die festgesetzte Pflanzfläche mit der Ordnungsziffer ① unterteilt, um eine Zuwegung von Seiten der Clausburgerstraße zu ermöglichen. Die Zuwegung zum Grundstück dient hauptsächlich der Unterhaltung der geplanten Entwässerungsanlagen (Regenrückhaltebecken,

¹ Fachbeitrag Umweltbelange, Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie Baubkus, Arnshöfen, Stand: Mai 2024, S. 32

Begründung

(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

siehe hierzu *Kapitel Gebietsentwässerung und Versorgung*), die über die Zufahrt entlang der Weiherstraße nicht angefahren werden können. Die Hauptzufahrt soll aber weiterhin über die Weiherstraße geregelt werden.

Vorsorglich wird weiterhin die Abdeckung von Grün-/ Bodenflächen mit Folien und/oder Mineralstoffen wie Kies, Schotter (sog. „Schottergärten“) als unzulässig erklärt, um eine Überwärmung zu vermeiden.

Diese landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung und Entwicklung der grünordnerischen Qualität im Vorhabengebiet und zur Vermeidung Verringerung von planungsbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der Erhalt und die Ergänzung der Bestandspflanzungen soll zum einen bestehenden Lebensraum für die Tierwelt sichern, zum anderen der Eingrünung des Vorhabengebietes dienen. Die örtlich festgesetzten Pflanzungen im Norden besitzen eine optisch schützende Wirkung (Ortsrandeingrünung) und bilden wertvolle Habitate für die Tierwelt. Weiterhin erfüllen die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen klimatische und wasserwirtschaftliche Wohlfahrtswirkungen.

4.8 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine gesunden Wohnverhältnisse (z.B. mangelhafte Belichtung, erhebliche Immissionsbelastung z.B. durch Verkehrswege und das nördlich gelegen landwirtschaftliche Anwesen) vorliegen werden. Auch werden durch den geplanten Neubau die Wohnverhältnisse der Nachbarschaft nicht erheblich nachteilig beeinträchtigt.

4.9 Klimagerechte Stadtplanung

Jegliche Baumaßnahme, die zur Beseitigung von Vegetation und Bodenversiegelung führt, wirkt sich auf das Klein- und Mikroklima aus. Je großflächiger die überbauten Bereiche, umso größer sind die klimatischen Auswirkungen - hierdurch entsteht in Siedlungs- oder Stadtbereichen ein neues Klima: das Siedlungs- oder Stadtklima, das sich grundlegend von dem Klima der unbebauten Umgebung unterscheidet. Die Bebauung und fehlende Vegetation sowie Luftschadstoffe und Abwärme können zu einer erhöhten Durchschnittstemperatur und Schadstoffkonzentration, sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeit und Windgeschwindigkeiten führen. Ausschlaggebend hierfür ist die Entstehung sogenannter Wärmeinseln - die Siedlungsbereiche wärmen tagsüber stärker auf und kühlen nachts weniger ab, der Effekt kommt insbesondere in den warmen Sommermonaten zum Tragen. Die Folge sind neben den gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Stadtbevölkerung auch negative Folgen für das Umland, da sich das Stadt-/Siedlungsklima auch auf das Umland auswirkt.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Das Plangebiet soll zu einer Senioren-Residenz mit Stellplätzen und Freiflächen für die Senioren und Mitarbeiter des Hauses entwickelt werden. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, d.h. dass das Plangebiet zu max. 60% bebaut bzw. versiegelt werden darf. Klimabegünstigende Grünstrukturen sollen als ausgleichende Wirkung bis zu 40% der Gesamtfläche nachgewiesen werden. Zusätzlich sind Begrünungsmaßnahmen, z.B. in Form von schattenspendenden Bäumen, Dachbegrünungen sowie Randeingrünungen geplant, die zur Minderung der Lufterwärmung beitragen sollen.

Eine klimagerechte Stadtplanung setzt sich zum Ziel, den negativen Auswirkungen des Stadtklimas sowohl auf die Bevölkerung als auch auf das Umland zu begegnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen weitestgehend dem Leitbild einer klimagerechten Stadtplanung (z.B. Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und vorhandene Infrastruktureinrichtungen).

Die mit den o.a. Begrünungsmaßnahmen verbundenen Wohlfahrtswirkungen sind insbesondere Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs-/Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung sowie visuell positive Effekte (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft). Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegten Dachbegrünungsmaßnahmen werden die durch die mit den bestehenden bzw. geplanten baulichen Anlagen verbundenen klimatischen Auswirkungen gemindert bzw. z.T. kompensiert.

4.10 Hinweise in den textlichen Festsetzungen

4.10.1 Archäologie / Denkmalpflege

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes bzw. im Umfeld befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler.

4.10.2 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

Die entsprechenden DIN-Vorschriften sind vor Baubeginn zu beachten. Bei Bauvorhaben in Hanglagen - wie vorliegend - sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Rutschungsgefährdungen etc. geprüft werden.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

4.10.3 Starkregen-/ Sturzflutenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.

Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.¹

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 25.04.2024
² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 25.04.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

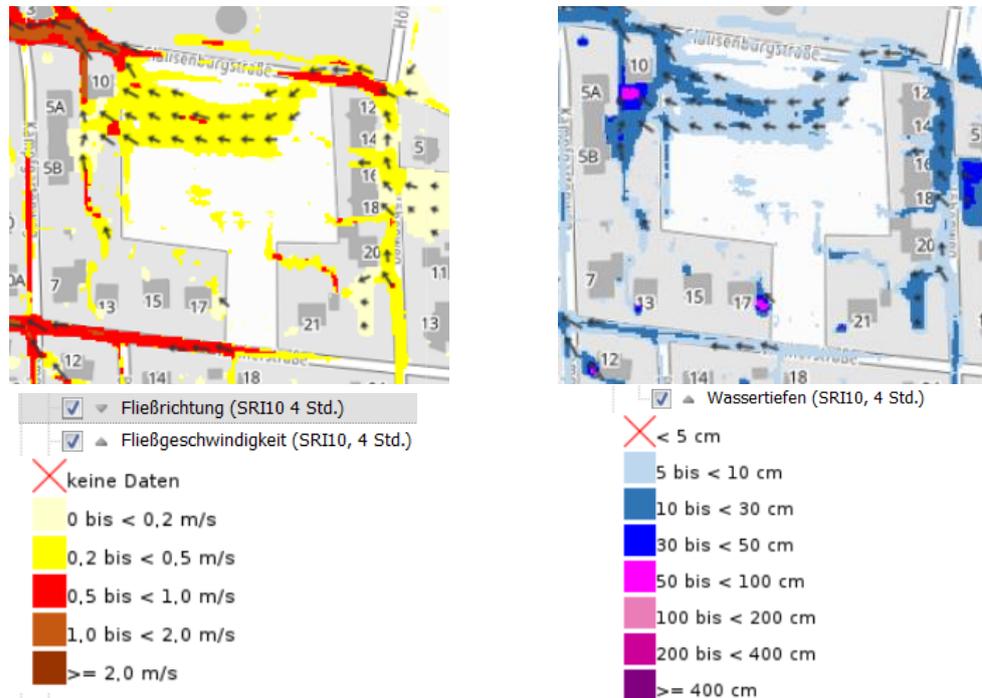


Abb. 11: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich¹

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind in Tiefpunktbereichen des Geltungsbereichs Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s zu erwarten.

Die im Bestand noch unversiegelte, zukünftige Vorhabenbereich wird hinsichtlich der Fließgeschwindigkeiten nur gering betroffen. Nach Umsetzung der Planung wird sie jedoch einen höheren Abflussbeiwert aufweisen. Folgender Hinweis erfolgt in den textlichen Festsetzungen:

„Es sind durch den Bauherrn / Eigentümer entsprechende Vorsorgemaßnahmen und geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und bei Bedarf zu ergreifen, um z.B. Eindringen von Sturzfluten bei den geplanten Gebäuden zu verhindern.“

¹ Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

5. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Koblenz, November 2024

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure