

Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Wittlich-
Land, Ortsgemeinde Osann-Monzel

ENTWURF

03.04.2024



KERN
PLAN

Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Osann-Monzel
Weinbergstraße 1
54518 Osann-Monzel

IMPRESSUM

Stand: 03.04.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Jakob Janisch, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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	21
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	26

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Römerhaus Bauträger GmbH plant auf einer unbebauten Grünfläche am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Osann-Monzel, südlich angrenzend an die Trierer Straße (L 53), die Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer Seniorenresidenz.

Die Seniorenresidenz, bestehend aus mehreren Baukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen, ist hierbei als Gesamtgebäude mit zwei Flügeln und einem Mittelteil vorgesehen. Geplant sind maximal 100 Pflegebetten, aufgeteilt in Ein-Bett- und Zwei-Bett-Appartements.

Die äußere Erschließung der Seniorenresidenz erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Trierer Straße (L 53) aus. Zur Gewährleistung sicherer Abbiegevorgänge soll die Trierer Straße (L 53) in Abstimmung mit dem LBM geringfügig aufgeweitet werden. Die Stichstraße ist dabei so positioniert, dass auch die westliche Fläche von der Erschließung profitiert (parallele Aufstellung des Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Trierer Straße“). Für die interne Erschließung des U-förmigen Gebäudekomplexes der Seniorenresidenz ist eine Zufahrt geplant. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Errichtung eines Feldwirtschaftsweges geplant, in dem die für die geplante Seniorenresidenz und die westliche Entwicklungsfläche benötigten und bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden sollen. Darüber hinaus soll dieser der Zugänglichkeit, der an den Oestelbach angrenzenden Grundstücke.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Ortsgemeinde Osann-Monzel hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes

„Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.500 m². Eine vereinfachte raumordnerische Prüfung zur Raumverträglichkeit wurde mit positivem Ergebnis durchgeführt.

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes ist die ARK Umweltplanung und -consulting Partnerschaft, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt, mit der Erstellung eines Infrastruktur-Begleitplanes und einer Wasserspiegelberechnung das Ingenieurbüro Reihnsner, Eichenstraße 45, 54516 Wittlich, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchungen die Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland dar. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan eine oberirdische 20-kV-Freileitung, eine unterirdische Hauptabwasserleitung sowie die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

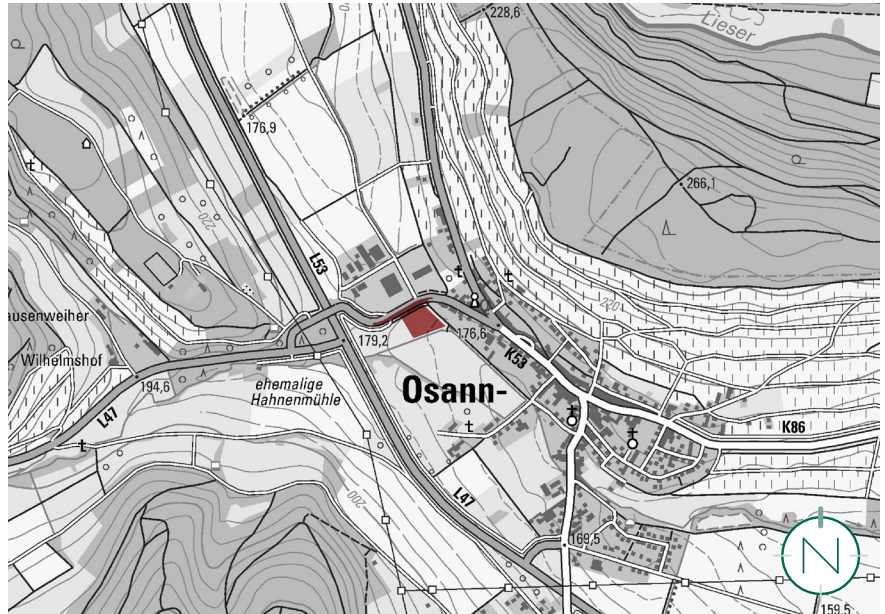
Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Osann-Monzel, unmittelbar südlich angrenzend an die Trierer Straße (L 53).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Trierer Straße (L 53) und einen daran angrenzenden Feldwirtschaftsweg,
- im Osten durch einen Gehölzriegel und einen daran anschließenden Feldwirtschaftsweg,
- im Süden durch einen Gehölzriegel und den daran anschließenden Oestelbach,
- im Westen durch Grünflächen bzw. den geplanten Lebensmittelmarkt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



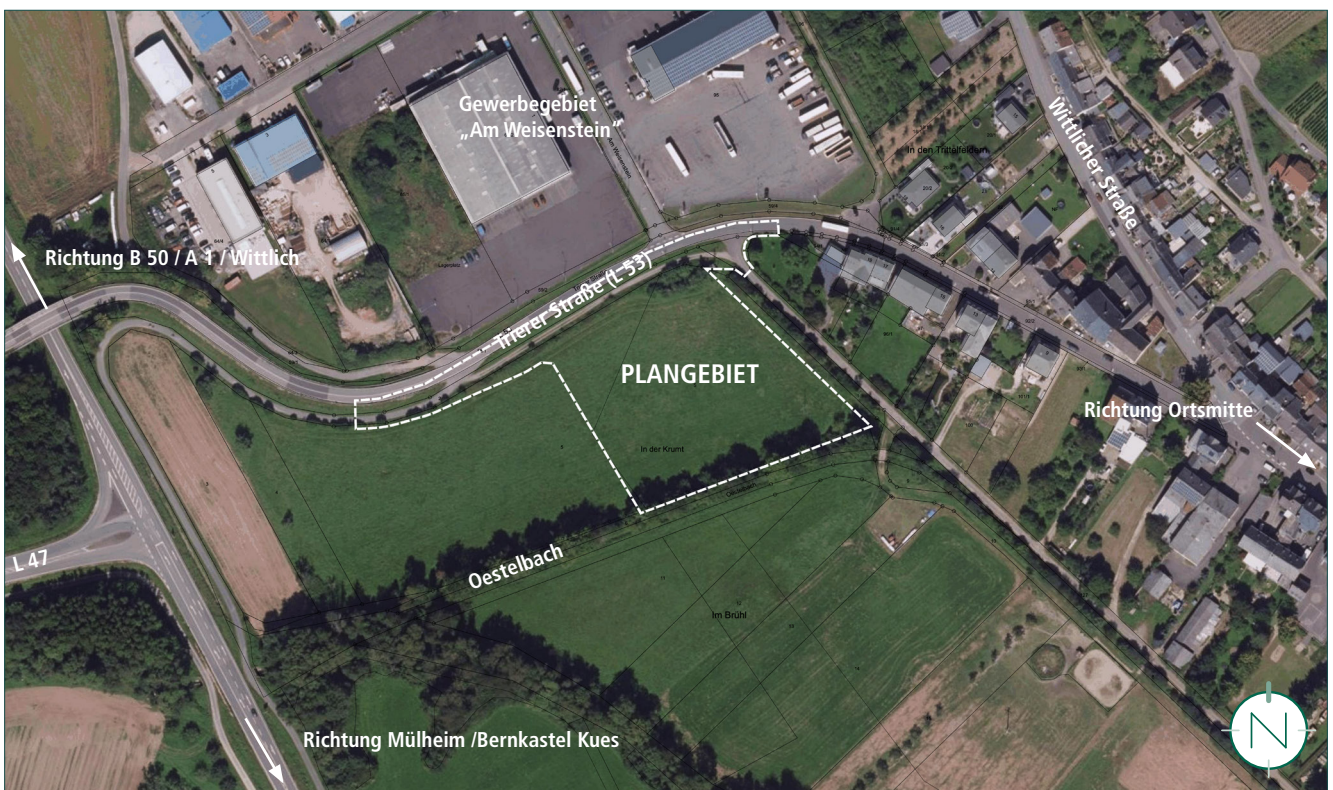
Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Grünfläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen. Der Großteil des Grundstü-

ckes wurde landwirtschaftlich bewirtschaftet. Innerhalb des nördlichen Randbereiches des Plangebietes verläuft, parallel zur Trierer Straße (L 53), ein Feldwirtschaftsweg.

Die direkte südliche Umgebung des Plangebietes ist durch einen Gehölzriegel und den daran anschließenden Oestelbach ge-



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

prägt. Westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die nördliche Umgebung wird durch die Trierer Straße (L 53) und das daran angrenzende Gewerbegebiet „Am Weisenstein“ geprägt. Im Osten trennt ein Feldwirtschaftsweg das Plangebiet von der gemischt genutzten Bebauung entlang der Trierer Straße (L 53), welche aktuell den Ortsrand Osann-Monzels bildet.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen geprägt.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes u.a. in Bezug auf die Anlage von Aufenthaltsflächen nach Süden zum Oestelbach hin, der Nähe zur Ortsmitte und zu einem geplanten Lebensmittelmarkt (westlich angrenzend), der fußläufigen Anbindung ins Grüne sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung „Seniorenresidenz“ als „besondere“ Form des Wohnens gut geeignet.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich, bis auf den Bereich der Trierer Straße (Ortsgemeinde, LBM) und der neuen Erschließungsstraße, vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. werden hierzu Erbbaupachtverträge geschlossen. Die Fläche der geplanten Stichstraße und Feldwirtschaftsweges wird vom heutigen Grundstückseigentümer (Kirche) durch die Ortsgemeinde erworben.

Südlich des Oestelbachs angrenzende Flächen, die für den Ausgleich wegfallender Retentionsflächen benötigt werden, befinden sich ebenfalls im Eigentum der Ortsgemeinde.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden, von ca. 176 m ü. NN im Bereich der Trierer Straße auf ca. 173 m ü. NN im Bereich Oestelbach, ab. Dies entspricht einer Höhendifferenz von ca. 3 m.

Die Topografie hat jedoch, mit Ausnahme von Geländemodellierungen und der Entwässerung, keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Blick Richtung Süden in das Plangebiet



Blick Richtung Südosten in das Plangebiet



Blick Richtung Osten entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit bestehendem Feldwirtschaftsweg und der Trierer Straße (L 53) im Bild

Verkehrs-anbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Trierer Straße (L 53) und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Weiterführung der Trierer Straße (L 53) ist die B 50 in ca. 4 km und die A 1 / A 60 (Kreuz Wittlich) in ca. 8 km zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 350 m südöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Grundschule“ (Buslinie 301 Richtung Wittlich ZOB). Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in ca. 850 m Entfernung im Bereich des Friedhofs (Bernkasteler Straße).

Der nächstgelegene Bahnhof Hauptbahnhof Wittlich findet sich in etwa 9 km Entfernung.

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Errichtung einer, von der Trierer Straße (L 53) abgehenden, Stichstraße erforderlich. Darüber hinaus ist eine geringfügige Aufweitung des Fahrbahnrandes der L 53 in Abstimmung mit dem LBM geplant, um den Abbiegevorgang zu erleichtern.

Entlang der L 53 gilt aktuell gemäß § 9 FStrG / § 22 LStrG die Bauverbotszone (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 53) und Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 53). Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität der Ortseingang („OD-Stein“) nach Westen und vor die geplante Erschließungstichstraße der Seniorenresidenz verlegt werden, womit die v.g. Bauverbots- und Baubeschränkungszone für das geplante Sondergebiet außer Kraft gesetzt wird.

Ver- und Entsorgung, Starkregen, Hochwasservorsorge

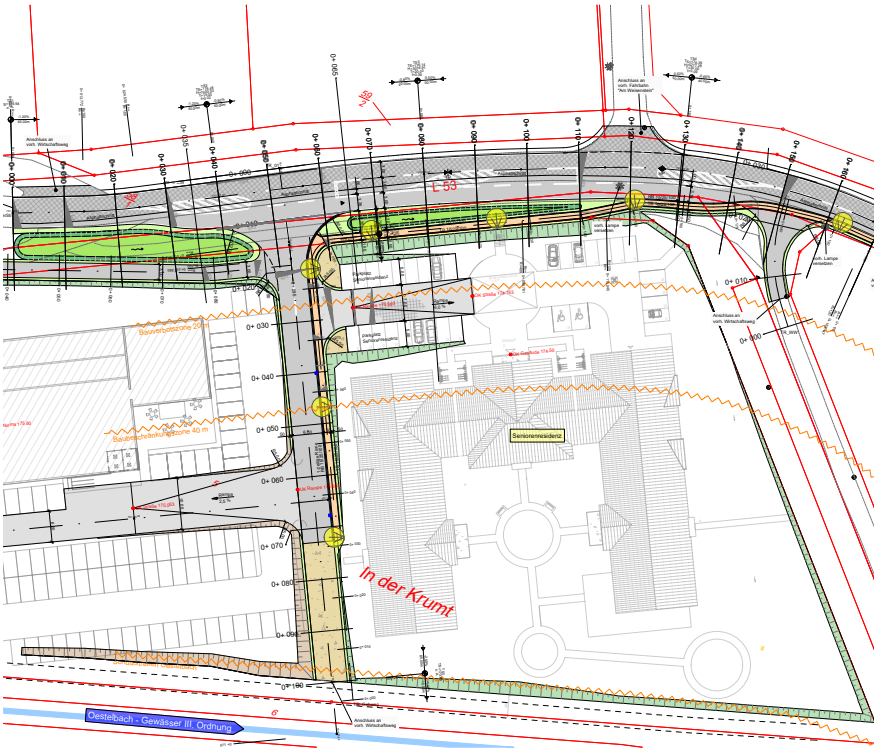
Das Plangebiet ist bislang nicht an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Anschlusspunkte finden sich jedoch in unmittelbarer Umgebung, im Bereich der Trierer Straße und im rückwärtig angrenzende Bereich des Plangebietes sowie östlich angrenzenden Feldwirtschaftsweg.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem mit dezentraler Rückhaltung zu entwässern. Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal in den östlich des

Plangebietes gelegenen Mischwasser-sammler abgeleitet.

Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist zu sammeln, zurückzuhalten und in das oberirdische Gewässer „Oestelbach“ einzuleiten. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist

vor der Einleitung entsprechend den Vorgaben der Behörden zu behandeln. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet hat über private bzw. öffentliche Regenwasserrückhalteanlagen zu erfolgen. Die Anlagen sind für ein 20-jährliches Starkregenereignis zu dimensionieren.



Quelle: Verkehrsplanung „Trierer Straße Erschließung Sondergebiet“, Ingenieurbüro Reihner PartG mbB, Eichenstr. 45 54516 Wittlich; Stand 18.03.2024



Quelle: Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“, Ingenieurbüro Reihner PartG mbB, Eichenstr. 45 54516 Wittlich; Stand 18.03.2024

Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig. Auf das Erfordernis der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

Für weitere Informationen wird auf den Infrastrukturbegleitplan zum Bebauungsplan Bereich „Neubau Seniorenresidenz“ verwiesen.

Eine Wasserspiegellageberechnung des „Ingenieurbüro Reihnsner“ aus Wittlich bestätigt, dass der Abflussquerschnitt des Oestelbachs mithilfe gezielter Retentionsabgrabungen ausreicht, um ein Bemessungshochwasser schadlos abführen zu können.

Das Gutachten besagt, dass die geplante Seniorenresidenz aufgrund ihrer Höhenlage und vorgesehenen baulichen Vorsorgemaßnahmen über dem Bemessungshochwasser liegt und somit in den berechneten Überschwemmungs-Szenarien nicht bedroht ist.

„Die Bemessung des HQ100 richtet sich nach den KOSTRA-DWD Daten. Unter Berücksichtigung der Fließzeiten des Einzugsgebietes ergibt sich als maßgebliche Regenspende 52,7 l/(s*ha) bei einer Regendauer von 60 min. Das entspricht einem Niederschlag von 74,8 mm = 74,8 l/m²“

Infolgedessen entsteht in Abhängigkeit der Größe des Einzugsgebietes ein Spitzenabfluss von ca. 7,5 m³/s.

Mit 75 mm Niederschlag in 60 min betrachten wir mit der Wasserspiegellagenberechnung die Kategorie SRI7. Des Weiteren wurde im Gutachten auch ein Extremereignis beleuchtet.

Die Auswertung zeigt, dass die vorgesehenen Maßnahmen für das gewählte Schutzniveau ausreichend sind. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Restrisiko natürlich nicht auszuschließen. Grundsätzlich wird ein wassersensibles Planen und Bauen bei Baumaßnahmen, ggf. Objektschutzmaßnahmen empfohlen.

Die hydraulische Wasserspiegellagenberechnung berücksichtigt den gesamten Strang des Oestelbachs von Ortseingang bis Ortsausgang unter Berücksichtigung einer detaillierten Vermessung der örtlichen Gegebenheiten.“

Quelle: Reihnsner GmbH Beratende Ingenieure, Eichenstraße 45, 54516 Wittlich

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum

Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Römerhaus Bauträger GmbH ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Fläche an der Trierer Straße, am westlichen Siedlungsrand von Osann-Monzel, an die Ortsgemeinde herangetreten.

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen aufgrund der Flächeninanspruchnahme von ca. 7.500 m² landwirtschaftlicher Fläche (Sondergebiet), eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Die zunehmende Überalterung der Bevölkerung, besonders die steigende Anzahl Hochbetagter, erweist sich als Herausforderung für den ländlichen Raum als Wohnstandort.

Daher bieten Seniorenresidenzen, wie sie in der Ortsgemeinde Osann-Monzel vorgesehen ist, für Senioren das Angebot in ihrer gewohnten Umgebung alt zu werden. Die Anbindung an den Ortskern, das Busnetz und der geplante Lebensmittelmarkt ermöglichen Senioren ferner Teilhabe am Lebensalltag.

Für die in der Verbandsgemeinde zu erwartende Steigerung des Anteils der Über 80-Jährigen (Hochbetagte) von 6,7 % (2020) auf 9,0 % (2040) erscheint die Errichtung einer Senioreneinrichtung mit ca. 100 Betten als mehr als angemessen.

Speziell im Hinblick auf die alternde Gesellschaft begrüßt die Ortsgemeinde die Ansiedlung einer Seniorenresidenz.

Zu berücksichtigen sind dabei selbstverständlich die erforderlichen Standortkriterien für eine zeitgemäße Seniorenresidenz:

- integrierte Lage zur Unterbringung der Bewohner in Nähe zu ihrer Heimat und ihren Angehörigen
- Mindestgröße für einen rentablen und wirtschaftlichen Betrieb, inklusive Stellplätze,
- Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse,
- gesicherte Erschließung, sichere und konfliktarme Anlieferung
- keine Überplanung geltenden Planungsrecht mit abweichenden städtebaulichen Entwicklungszielen,
- gering ausgeprägtes Relief



Alternativenplan. Datengrundlage: Datenlizenz Deutschland – Grundlage: © GeoBasis-DE / BKG (2022); Daten bearbeitet: Kernplan GmbH

- Vermeidung ökologisch, landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich hochwertiger Flächen
- Ausschluss von Schutzgebieten etc.

Alternativen im Innenbereich

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden im Rahmen der vorangegangenen vereinfachten raumordnerischen Prüfung zur geplanten Seniorenresidenz der Römerhaus Bauträger GmbH, sowie eines angrenzenden Lebensmittelmarktes zunächst Standortalternativen mit ausreichender Größe in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Osann-Monzels ausgelotet:

- Zwischen der Moseltalstraße und der Nikolausstraße in Osann bestünde eine unbebaute Teilfläche, welche die Seniorenresidenz räumlich aufnehmen könnte, scheidet jedoch aufgrund ihrer ungeeigneten Zufahrtssituation und der Nutzung als Weinbaufläche aus;
- Ferner finden sich einzelne Baulücken, sowie weitere eingestreute Rebstöcke (insbesondere in Monzel); keine der Flächen erreicht jedoch auch nur annähernd eine Größe, die für eine zeitgemäße Seniorenresidenz inklusive Stellplätzen genügen würde.

Alternativen im Außenbereich

Da es keine ausreichenden Flächenpotenziale im Innenbereich gibt, wurde weiterhin der an die Ortslage angrenzende Außenbereich gem. § 35 BauGB geprüft:

- Durch die Verkehrsachse der stark frequentierten L 53 bzw. L 47, sowie der Ortsdurchfahrten ergab sich aufgrund des erwartenden Verkehrs ein erster Suchkorridor,
- Aus topografischer Sicht, sowie durch die gebotene Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers schied weiterhin ein großer Teil der Ortsgemeinde aus (wie z.B. die Hanglagen entlang der L 53),
- Weitere Flächenpotenziale in ausreichender Größe schieden aus unterschiedlichen Gründen aus: in Monzel die Flur „Unterm Erbespesch“ im westlichen Hinterliegerbereich der Moselstraße, da es sich um eine schützenswerte Weinbaukultur handelt; in Osann in der Flur „Eichflur“ am südlichen Ortseingang befindet sich eine Höchst-

spannungsleitung mit 15 m Schutzstreifen; „Im Königspfuhl“ südlich des Oestelbachs an der Gartenstraße birgt die Erschließung zahlreiche Konflikte, in der Nähe ist zudem das Wohngebiet „Im großen Pesch“ geplant; die Flur „Auf der Staudt“ nordwestlich des Gewerbegebietes „Am Weisenstein“ ist zu dezentral und zu schlecht fußläufig erreichbar;

- Es verblieb lediglich der favorisierte Standort „In der Krumt“, der sich durch seine fußläufig und mit dem ÖPNV erreichbare Lage auszeichnet.

An anderen als dem favorisierten Standort ist eine zeitgemäße Seniorenresidenz in der geplanten Größenordnung nicht in integrierter Lage zu den erforderlichen Bedingungen realisierbar.

Nutzungsverträglichkeit

Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (L 53), das Störgradpotenzial für die umgebende Mischnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung der Seniorenresidenz Rechnung.

Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hinter-

grund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Ortsgemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage nach speziellen Einrichtungen für Senioren gerecht.

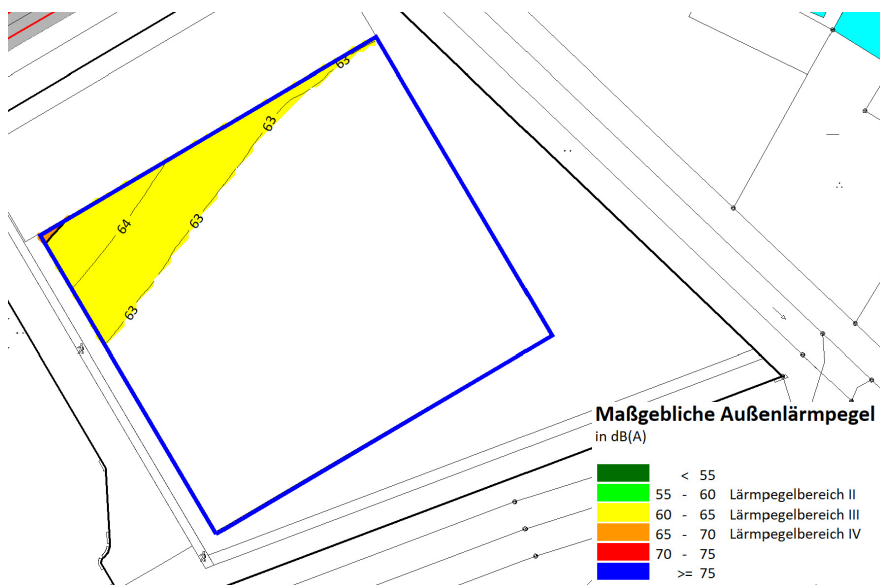
Aufgrund des Abstandes, weiterer gewerblicher und gemischter Nutzung im benachbarten Umfeld ist davon auszugehen, dass keine Konflikte mit Auswirkungen auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse drohen.

Angesichts der anthropogenen Vorbelastung des Standortes durch seine Lage am Rande eines bestehenden Gewerbegebietes, im Einflussbereich der L 53/ L 47, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie aufgrund seiner Nähe zum Ortskern eignet sich der gewählte Standort besonders gut zur Errichtung einer Seniorenresidenz.

Schalltechnisches Gutachten

Aufgrund der Nähe des Standortes zur Trierer Straße und des Gewerbegebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

„Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch den Straßenverkehr im Plangebiet keine Beurteilungspegel verursacht werden, die den Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Mischgebiete überschreiten. Während der Nachtzeit ist im Baufenster von einer Überschreitung des schalltechni-



Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109 (Ausschnitt), Quelle: Schalltechnische Untersuchungen - Bebauungsplan „Seniorenresidenz“, Ortsgemeinde Osann-Monzel, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand: 26.04.2023



Städtebauliches Konzept (Entwurf) - Ausschnitt; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.03.2024; Bearbeitung: Kernplan

schen Orientierungswertes auszugehen, der Immissionsgrenzwert wird jedoch eingehalten und unterschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden untersucht und sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Untersuchung lässt weiterhin erkennen, dass durch die Gewerbe Geräusche keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm sowohl im Plangebiet als auch an der bestehenden und geplanten schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs überschreiten.“

Quelle: Schalltechnische Untersuchungen - Bebauungsplan „Seniorenresidenz“, Ortsgemeinde Osann-Monzel, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand: 26.04.2023

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechend der schallschutztechnischen Untersuchung festgesetzt.

Städtebauliche Konzeption

Die Seniorenresidenz ist als dreigeschossiger, U-förmiger Gebäudekomplex vorgesehen. Geplant sind maximal 100 Pflegebetten, aufgeteilt in Ein-Bett- und Zwei-Bett-Appartements.

Im Anschluss an die geplante Bebauung der Seniorenresidenz soll im nach Süden ausgerichteten Innenhof und der daran angrenzenden Grünfläche des U-förmigen Gebäudes eine parkähnliche barrierefreie Anlage entstehen, die von den zukünftigen Bewohnern der Seniorenresidenz genutzt werden kann.

Die Erschließung der Seniorenresidenz soll über eine, von der Trierer Straße (L 53) abgehende, Stichstraße erfolgen. Über diese erfolgt auch die Zufahrt zu den Stellplätzen, welche vollständig, nördlich des U-förmigen Gebäudekomplexes, auf dem Privatgrundstück untergebracht sind.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Errichtung eines Feldwirtschaftsweges geplant, in dem die für

die geplante Seniorenresidenz und die westliche Entwicklungsfläche benötigten und bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht werden sollen. Darüber hinaus soll dieser der Zugänglichkeit der an den Oestelbach angrenzenden Grundstücken dienen.




Ansicht Nord; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.03.2024



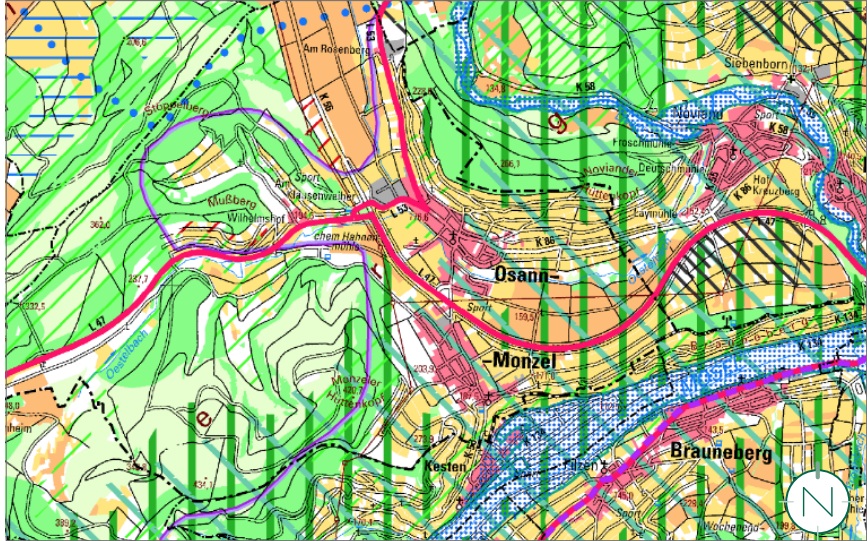
Ansicht West; ohne Maßstab; Quelle: Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt; Stand: 18.03.2024

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm IV inkl. 4. Teilfortschreibung LEP IV vom 30. Januar 2023	
allgemeine Ziele und Grundsätze	
G 26 Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.	Die demografische Tendenz spricht für die Errichtung einer Seniorenresidenz.
Landesweit bedeutsamer Bereich für die historische Kulturlandschaft (Moseltal) Z 92 Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit unter Bewahrung des Landschaftscharakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.	Aufgrund der vergleichsweise gering ausgeprägten Topografie ist die Errichtung eines flächenintensiven Bauprojektes nur geringfügig fernwirksam und durch die bereits bestehende gewerblichen Nutzung ist der Makrostandort vorgeprägt.
Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus G 133 Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.	Das gewählte Plangebiet hat keine besondere touristische Bedeutung, es werden keine Wanderwege oder ähnliches tangiert.
Z 134 Die Erholungs- und Erlebnisräume (s. Karte 9: Erholungs- und Erlebnisräume) sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.	Landesweite Bedeutsamkeit in den Bereichen Erholungs-, Erlebnis und Kulturlandschaften stärken die Ortsgemeinde als Wohnstandort und fördern somit die Nachfrage nach dem geplanten Angebot.

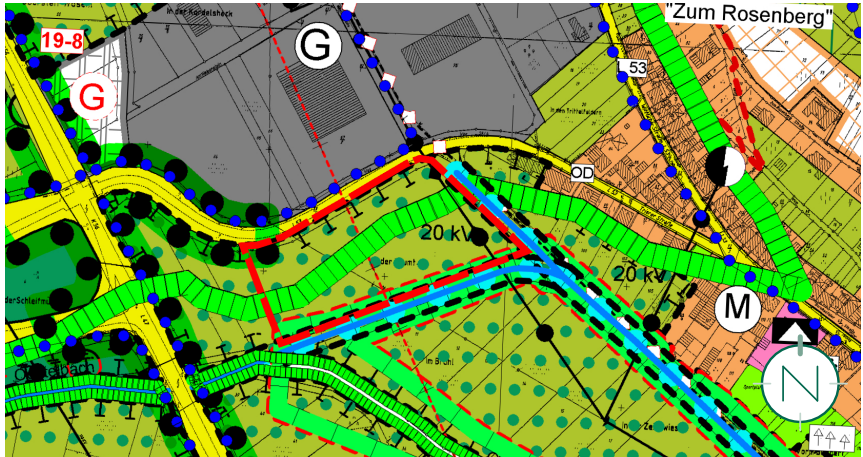
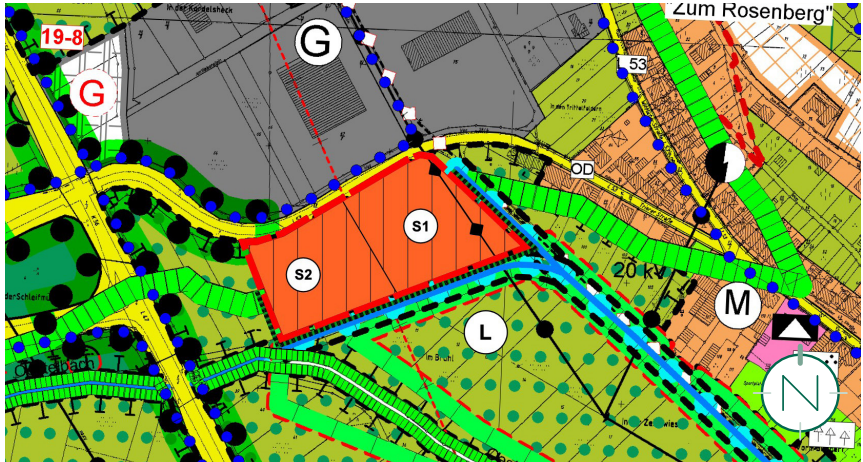
Kriterium	Beschreibung
<p>Legende:</p> <p>Landesweit bedeutsamer Bereich für ...*</p> <ul style="list-style-type: none"> ... die Landwirtschaft ... die Forstwirtschaft ... die Rohstoffsicherung ... die Windenergie ... Erholung und Tourismus ... historische Kulturlandschaft ... den Grundwasserschutz ... den Hochwasserschutz Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz Biotopverbund Kernfläche / Kernzone Verbindungsfläche Gewässer Weiterbe Oberes Mittelrheintal Weiterbe Limes 	 <p>Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm IV 2008 (Standort markiert) Quelle: Informationssystem der Landesplanung Rheinland-Pfalz; Bearbeitung: Kernplan</p>
<p>G 50</p> <p>Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden.</p>	<p>Eine Versorgung mit altersgerechten Wohnraum wird erst durch die geplante Seniorenresidenz möglich.</p>
<p>Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985 (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen) und dem Entwurf Januar 2014 (ROPneu/E)</p>	
<p>zentralörtliche Funktion: Ortsgemeinde Osann-Monzel mit besonderer Funktion Landwirtschaft (L) sowie Freizeit/Erholung (F/E)</p>	
<p>Vorrang- / Vorbehaltsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Vorranggebiete betroffen • Teilbereich liegt laut ROPneu/E neben einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 	<p>Als Grundsätze sind Vorbehaltsgebiete der Abwägung zugänglich, sie enthalten im Aufstellungsprozess jedoch keine solche Wirkung (kein sonstiges Erfordernis i.S.d. § 3 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Aussage steht im Widerspruch zu Landschaftsplan und FNP, welche neben einer Fläche für die Landwirtschaft eine Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland vorsieht und somit perspektivisch eine Nutzungsminderung des landwirtschaftlichen Flächenpotenzials ansteht.</p> <p>Bei der Standortsuche wurden explizit dauerhafte Sonderkulturen (Weinanbau) ausgeklammert, eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund des Flächenbedarfs der geplanten Nutzungen jedoch unumgänglich.</p>
<p>Allgemeine Ziele und Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan 1985 stellt die Plangebietsfläche als „Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung“ und sehr gute bis gut geeignete landwirtschaftliche Nutzfläche dar • Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu/E) stellt die Plangebietsfläche weitgehend als „Sonstige Freifläche“ dar. 	<p>Das gewählte Plangebiet hat keine besondere touristische Bedeutung, es werden keine Wanderwege oder ähnliches tangiert.</p> <p>Osann-Monzel ist Weinbaugemeinde, weshalb die Landwirtschaft ein beachtlicher Teil der lokalen Landschaft und Wirtschaftsstruktur darstellt. Gleichwohl ist für eine Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde die Flächeninanspruchnahme von Dauergrünland erforderlich. Weinbaukulturen wurden gezielt nicht in die Standortfindung aufgenommen.</p>

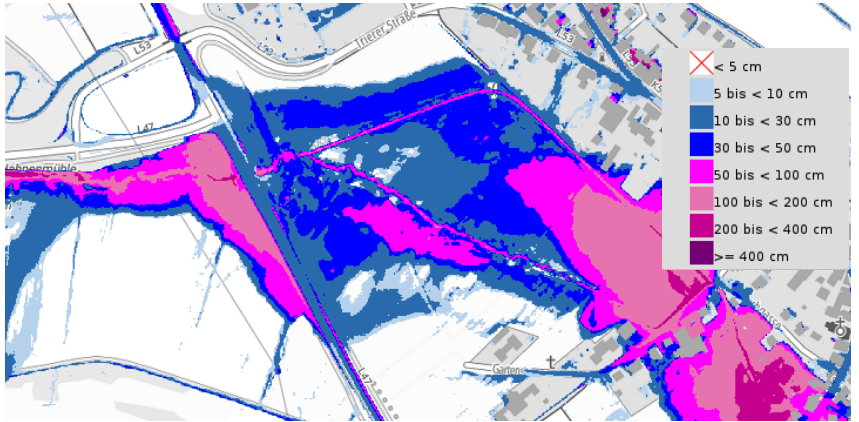
Kriterium	Beschreibung
<p>Z 11</p> <p>Jede Gemeinde hat Anspruch auf die Wahrnehmung ihrer eigenständigen örtlichen Entwicklung, und zwar in allen Funktionsbereichen der öffentlichen und privaten Daseinsvorsorge.</p>	<p>Seit 2012 strebt die Ortsgemeinde die Kooperation mit Bauträgern für Seniorenwohnungen an. Die demografische Tendenz spricht für sich.</p>
<p>Z 12</p> <p>Bei der Wahrnehmung ihrer örtlichen Aufgaben haben die Gemeinden die überörtlichen Erfordernisse zu beachten und den Zugang aller Bevölkerungsgruppen zu den örtlichen Angeboten zur Daseinsvorsorge sicherzustellen.</p>	<p>Durch den geplanten Lebensmittelmarkt neben einer Senioreneinrichtung können Senioren weiter am Alltag teilhaben und Bewohner des Ortsteils Osann erreichen den Markt fußläufig (ca. 600 m bis zum Gemeindebüro im Mittelpunkt des Ortsteils Osann).</p>
<p>G 14</p> <p>Der Eigenbedarf der Gemeinden soll vor allem in den Funktionsbereichen Wohnen, gewerbliche Wirtschaft sowie öffentliche und private Dienstleistungen sichergestellt werden. Zur Ausgestaltung dieser Aufgaben gehören Wohnbauflächenausweisungen, die der örtlichen Bevölkerung zeitgemäße und ausreichend bemessene Wohnverhältnisse ermöglichen, angemessene Auslagerungs- und Erweiterungsflächen für die örtlichen Gewerbebetriebe sowie die Bereitstellung einer wohnungsnahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.</p>	<p>Seit 2012 ist es erklärtes Ziel der Ortsgemeinde Osann-Monzel einen Investor für ein Bauprojekt für Senioren zu finden. Mit der geplanten Realisierung einer Seniorenresidenz besteht für die Ortsgemeinde die Möglichkeit, eine demografiefestere und gut ausgestattete Kommune zu werden. Angesichts der zu erwartenden Anzahl Hochbetagter bis 2040 ist eine Seniorenresidenz mit ca. 100 Betten bedarfsgerecht.</p>
<p>Z 42 Besondere Funktion Landwirtschaft</p> <p>In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Landwirtschaft soll die Landwirtschaft in besonderer Weise zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Ressourcen und zur Erhaltung eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes durch vielfältige landwirtschaftliche Bodennutzung beitragen. Auch soll durch funktionsfähige landwirtschaftliche Betriebe in den dünn besiedelten ländlichen Räumen eine Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.</p>	<p>Osann-Monzel ist Weinbaugemeinde, weshalb die Landwirtschaft ein beachtlicher Teil der lokalen Landschaft und Wirtschaftsstruktur darstellt. Gleichwohl ist für eine Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde die Flächeninanspruchnahme von Dauergründland erforderlich. Weinbaukulturen wurden gezielt nicht in die Standortfindung aufgenommen.</p>
<p>Z 45 Besondere Funktion Freizeit/Erholung</p> <p>Die Gemeinden mit der besonderen Funktion Freizeit/Erholung sind die Schwerpunkttorte der touristischen Entwicklung in der Region Trier. Diese Gemeinden sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gehalten, die touristischen Entwicklungsmöglichkeiten zu beachten und zu stärken. Dabei sind sowohl erholungswirksame landschaftliche Eigenarten zu erhalten, zu pflegen und wiederherzustellen als auch die spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Gemeinden zu nutzen.</p>	<p>Das gewählte Plangebiet hat keine besondere touristische Bedeutung, es werden keine Wanderwege oder ähnliches tangiert.</p>

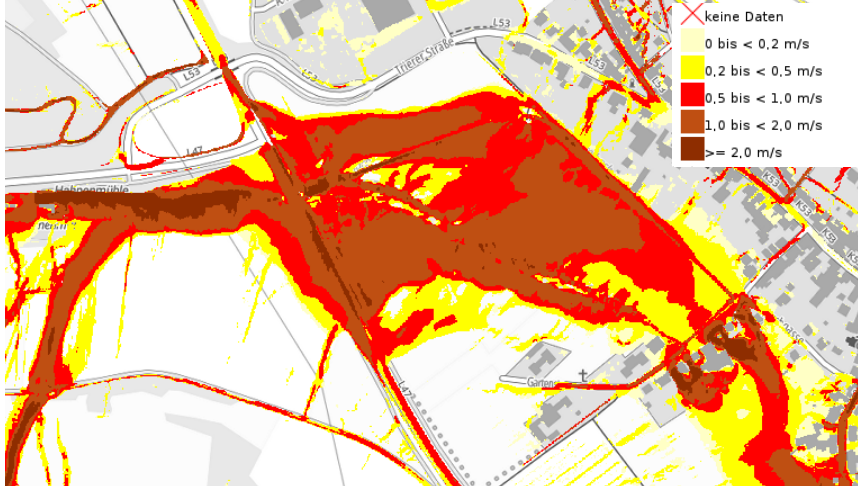
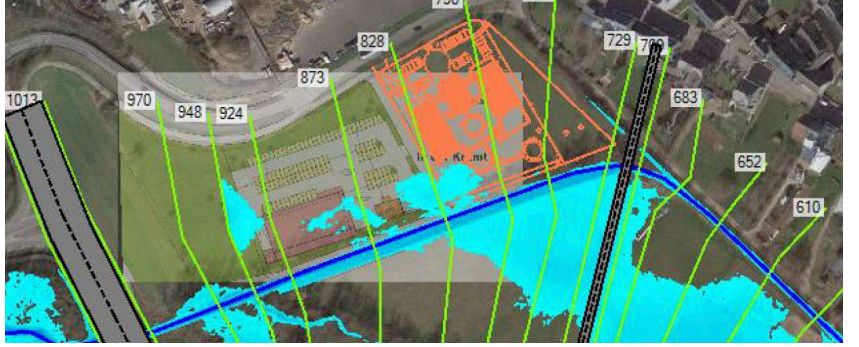
Kriterium	Beschreibung
<p>G 149 (ROPneu/E)</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen der Landwirtschaft besonderes Gewicht beizumessen.</p>	<p>Die Fläche ist nicht direkt betroffen. Als Grundsätze sind Vorbehaltsgebiete der Abwägung zugänglich, sie enthalten im Aufstellungsprozess jedoch keine solche Wirkung (kein sonstiges Erfordernis i.S.d. § 3 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Die Aussage steht im Widerspruch zu Landschaftsplan und FNP, welche neben einer Fläche für die Landwirtschaft eine Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland vorsieht und somit perspektivisch eine Nutzungsminderung des landwirtschaftlichen Flächenpotenzials ansteht.</p> <p>Bei der Standortsuche wurden explizit dauerhafte Sonderkulturen (Weinanbau) ausgeklammert, eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche ist aufgrund des Flächenbedarfs der geplanten Nutzungen jedoch unumgänglich.</p>
	 <p>Regionaler Raumordnungsplan Trier, Entwurf 2014 (Anhörungsverfahren beendet), Quelle: Planungsgemeinschaft Region Trier</p>

Kriterium	Beschreibung
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG; Gebiet hiervon nicht betroffen • waldbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Landschaft: Moseltal • keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des mit 3 km Entfernung nächstgelegenen NATURA 2000-Gebietes „Mosel“ (DE-5908-301) darf als sicher angenommen werden.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand des LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979); gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des LSG • weitere Schutzgebiete n. BNatSchG bzw. WHG/LWG sind von der Planung nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> • gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 16.05.2022) sind von der Planung keine erfassten Biotop des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz betroffen, d.h. weder registrierte Lebensräume nach Abs. 1 der FFH-Richtlinie noch n. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG geschützte Biotop • gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die nördliche Ortslage von Osann, den bewaldeten Hüttenkopf mit vorgelagerten Rebflächen und die Halboffenlandschaft zwischen Hüttenkopf und Meisberg umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3525532) bis auf den Rotmilan keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I/Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie registriert • die Planungsfläche liegt an der südwestlichen Ecke der Rasterzelle, die drei benachbarten Zellen führen darüber hinaus die Rohrweihe (Gitter-ID 3505532, aktueller Nachweis aus 2022!) und die Wildkatze (Gitter-ID 3505530) auf • in der ARTeFAKT-Datenbank für das TK 25-Blatt 6007 (Abruf 16.05.2022) sind darüber hinaus neben weiteren Zugvogelarten folgende Anhang I -Arten der Vogelschutzrichtlinie gelistet: Eisvogel, Uhu, Trauer- und Flusseeeschwalbe, Zwergmöwe, Wespenbussard, Schwarzmilan, Goldregenpfeifer, Weiß- und Schwarzstorch, Kornweihe, Wachtelkönig, Mittel-, Grau- und Schwarzspecht, Wanderfalke, Kranich, Neuntöter, Blaukehlchen und Heidelerche; • folgende Arten der Anhänge II/IV der FFH-RL sind aufgeführt: Dicke Trespe, Bachmuschel, Hirschkäfer, Spanische Flagge, Apollofalter, Groppe, Bitterling, Schlingnatter, Zaun-, Mauer- und westliche Smaragdeidechse, Kammolch, Wechsel-, Kreuz- und Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Haselmaus, Wildkatze sowie diverse Fledermausarten
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: s. Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest. Gleichzeitig erfolgte eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG.</p> <p>Die Fläche befindet sich zwischen dem nordwestlichen Ortsrand von Osann und gegenüber dem Gewerbegebiet „Am Weisenstein“. Dadurch und durch die vorhandenen Verkehrswege (L 53 und L 47 mit Auffahrt) ist der Standort bereits visuell vorbe-</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>lastet und hat sich im Abschichtungsverfahren der in Frage kommenden Standorte als der einzig mögliche und gleichzeitig als der ortsbildverträglichste herauskristallisiert.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich am äußeren Rand des LSG „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Auch hier wurde im Zuge des raumordnerischen Verfahrens die Vereinbarkeit mit den Schutzziele und damit die Zulässigkeit gem. §1 Abs. 2 der LSG-VO festgestellt. Sie wird auch durch die Ergebnisse der Umweltprüfung bestätigt.</p> <p>Die Projektfläche umfasst den ca. 0,9 ha großen östlichen Abschnitt eines Grünland-schlages zwischen der Trierer Str. mit angrenzendem Feldwirtschaftsweg und dem begradigten bzw. neu angelegten Östelbach. Es handelt sich um eine aufgedüngte frische Honiggras-Fuchsschwanz-Wiese, die gem. der aktuellen Kartieranleitung der FFH-Lebensraumtypen in Rheinland-Pfalz in ihrem Zustand als blütenarme und intensiv bewirtschaftete Fläche nicht als FFH-Lebensraum zu klassifizieren ist.</p> <p>Eine eingewachsenen Obstbaumgruppe aus 4 mittelalten, z.T. abgestorbenen Apfelbäumen und eine, ebenfalls mit Brombeeren eingewachsene wegebegleitende Eschen- und Kartoffelrosen-Pflanzung entlang des Feldwirtschaftsweges sind die einzigen Gehölzstrukturen auf der Fläche. Der Standort wird im Osten durch eine Hecke und südlich durch den Gehölzsaum des Östelbaches begrenzt.</p> <p>Im Zuge der faunistischen Erhebungen konnten auf der Fläche und im direkten Umfeld insgesamt lediglich 21 Vogelarten registriert werden, davon waren auf der Planungsfläche selbst mit Sicherheit nur Kohlmeise und die Dorngrasmücke als Brutvögel belegbar. Die Neststandorte der übrigen registrierten Arten befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches, entweder in der unmittelbar östlich angrenzenden Hecke und dem den Östelbach begleitenden Gehölzsaum im Süden oder im Fall der Gebäudebrüter in der Ortslage von Osann.</p> <p>Obligate Bodenbrüter des weiten Offenlands wurden nicht registriert, sie können schon aufgrund der frequenten und frühzeitigen Mahd ausgeschlossen werden. Somit erfüllt die Wiesenfläche lediglich eine Funktion als Nahrungsraum. Der dahingehend besonders planungsrelevante Rotmilan wurde lediglich einmal über der Fläche beobachtet. Eine essentielle Bedeutung der Fläche ist auszuschließen. Die Planungsfläche hat zudem keine Bedeutung als Rastgebiet für Zugvögel.</p> <p>Auch für die lokale Fledermausfauna kann angenommen werden, dass sich die Planungsfläche selbst aufgrund weitgehend fehlender Leitstrukturen nicht in besonderem Maße als Jagdgebiet eignet. Mit einer höheren Aktivität ist in den randlichen Baumreihen und Hecken zu rechnen. Eine besondere, über die Umgebung wesentlich hinausgehenden Bedeutung als Jagdraum konnte anhand der Detektorerfassung nicht belegt werden. Quartiere sind nicht betroffen.</p> <p>Mit einem Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten ist aufgrund der bekannten Verbreitung oder der Habitatbedingungen am Standort nicht zu rechnen.</p> <p>Unter den abiotischen Schutzgütern ist vor allem der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Gebiet festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Boden) einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden bzw. ist im vorliegenden Fall durch die zugewiesene Ökokontomaßnahme bereits im Vorgriff erfolgt. Hierbei wurde insbesondere die betroffene Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen ausgeglichen. Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entsiegelung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Ortsgemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.</p> <p>Unter den weiteren Schutzgütern Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild lässt sich keine besondere qualitätsbezogene Disposition oder erhebliche Wirkung durch das Planungsvorhaben ableiten.</p> <p>Insbesondere kann eine Erheblichkeit des landschaftsbildbezogenen Eingriffes aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrswege und das bestehende Gewerbegebiet sowie der nahezu vollständig fehlenden Sichtverbindungen zu Wohngebieten und Wanderwegen nicht bestätigt werden.</p>

Kriterium	Beschreibung
<p>Externer Ausgleich zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft</p>	<p>Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 74.625 Biotopwertpunkten.</p> <p>Als Ausgleich wird eine Maßnahmen des kommunalen Ökokontos aufgegriffen, die im Jahr 2007 umgesetzt und im KSP unter der Nr. OEK-1345478517889, Az 42-511.1-be-8-2007 eingebucht wurde.</p> <p>Aus der Subtraktion des Ausgangswertes bei Umsetzung der Maßnahme (2008) vom aktuellen Zustandwert ergibt sich ein Kompensationswert von $293.406 - 127.392 = 166.014$. Aus diesem Pool wird das Bilanzdefizit des vorliegenden Bebauungsplanes in Höhe von 74.625 Werteinheiten und des gleichzeitig erstellten benachbarten Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Trierer Str.“ 54.512 Werteinheiten) ausgeglichen bzw. abgebucht.</p> <p>Die konkrete Maßnahme kann dem Umweltbericht entnommen werden.</p>
<p>Geltendes Planungsrecht</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wittlich-Land stellt für das Gebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Suchfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft mit dem Vorschlag Erhalt / Entwicklung von extensivem Dauergrünland dar. Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan eine oberirdische 20-kV-Freileitung, eine unterirdische Hauptabwasserleitung sowie die Grenze eines Landschaftsschutzgebietes dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilzuändern.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land (2006), Quelle: Verbandsgemeinde Wittlich-Land; Bearbeitung Kernplan GmbH</p> <p>Geplante 34. Teiländerung des FNP (2006):</p>  <p>Geplante 34. Teiländerung Flächennutzungsplan (S1) der Verbandsgemeinde Wittlich-Land</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Aktuell ist die Fläche nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Danach kann das Vorhaben nicht realisiert werden.
Starkregen	<p>Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.</p> <p>Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.</p> <p>Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar.</p> <p>Eine Wasserspiegellageberechnung des „Ingenieurbüro Reihner“ aus Wittlich bestätigt bereits, dass der Abflussquerschnitt des Oestelbachs mithilfe gezielter Retentionsabgrabungen ausreicht, um ein Bemessungshochwasser schadlos abführen zu können.</p> <p>Die berechneten Abflüsse bei extremen Niederschlägen können überschritten werden. Deswegen ist eine Gefährdung nicht ausgeschlossen.</p>
Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Wassertiefen, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>

Kriterium	Beschreibung
<p>Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde</p>	 <p>Sturzflutgefahrenkarte Rheinland-Pfalz (Fließgeschwindigkeit, SRI 7, 1 Stunde); Quelle: Landesamt für Umwelt (LfU) Wasserportal.de / ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP (2024), dl-de/by-2-0, https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/</p>
<p>Wasserspiegelberechnung</p>	<p>„Das vorliegende Gutachten zeigt, dass das zukünftige Plangebiet mit der angegebenen Höhenlage oberhalb des Bemessungshochwassers liegt und somit außerhalb von Überschwemmungsbereichen. Sowohl auf die Höhe der Wasserspiegellage als auch die zu erwartenden Überschwemmungsflächen während eines Bemessungshochwassers, haben die Ausgleichsmaßnahmen im Vergleich zum Bestand positive Auswirkungen.“</p> <p>Zur Beurteilung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gewässers im IST- und im PLAN-Zustand wurde das 100-jährliche Hochwasserereignis des Oestelbaches zu Grunde gelegt. Ferner wurde die Berechnung durch die Berücksichtigung eines Extremabflussereignisses zur Sicherheitsabwägung geprüft. Hieraus hat sich ergeben, dass das angrenzende Grundstück mit baulichen Vorsorgemaßnahmen ausgestattet oder alternativ oberhalb der Wasserspiegellage angeordnet werden sollte.</p>  <p>Überschwemmungsgebiet des Gewässers, HQ100 im PLAN-Zustand</p> <p>Der Umsetzung der geplanten Seniorenresidenz stehen nach Beurteilung des Verfassers unter Berücksichtigung der vorangegangenen beschriebenen baulichen Maßnahmen u.a. einer Anordnung der Erdgeschosshöhe des Gebäude auf mindestens 174,50 mNN und der Beachtung der Grundsätze des wassersensiblen Planens und Bauens bei Baumaßnahmen keine Bedenken gegenüber. Im Zuge der Genehmigungsplanung der Seniorenresidenz ist es erforderlich, einen detaillierten Nachweis des Planungsstandes durch ein Rechenmodell darzulegen, um den Einfluss der finalen Höhenplanung bei den Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierfür muss ein Fachplaner nach § 103 LWG beauftragt werden.“</p> <p>Quelle: Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen der L47 und K53 für den Oestelbach (Gew. III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz, Gemarkung Osann-Monzel, Ingenieurbüro Reihnsner PartG mbB, Eichenstr. 45 54516 Wittlich; Stand 18.03.2024</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 -14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau einer Seniorenresidenz ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Ortsgemeinde Osann-Monzel nach einer solchen Einrichtung Rechnung getragen.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Die besondere Funktion und Bedeutung einer Seniorenresidenz rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung einer Wohnbaufläche nach BauNVO ausscheidet.

Zulässig sind alle für die Seniorenresidenz erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegenge wirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

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 Trauf- und Firsthöhe exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Die Attika des obersten Vollgeschoss entspricht dabei der Traufhöhe.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

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 Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Demnach ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 überschreitet gemäß § 17 BauNVO geringfügig die Orientierungswerte für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten und liegt unterhalb der Orientierungswerte für Sondergebiete.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Auch der Bestand sowie die umgebende Bebauung weist eine bis zu dreigeschossige Bebauung auf, sodass damit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird.

Bauweise

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

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Plangebiet eine abweichende Bauweise erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption des geplanten Baukörpers.

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 (z.B. Fahrradabstellanlagen, Sitzgruppen, Müllsammelplätze). Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden

Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus ortsplannerischer Sicht ausreichend. Für die geplante Seniorenresidenz sind demnach insgesamt 13 Stellplätze erforderlich. Das Planvorhaben sieht 31 Stellplätze vor. Somit werden ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Diese werden bedarfsabhängig angeordnet.

Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Schutzstreifen Oestelbach / 20-KV-Freileitung / Sichtflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 i.V.m. Abs. 6 BauGB

Zum Schutz des südlich an das Plangebiet angrenzenden Bachlaufs wird eine entsprechend gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist bzw. nur in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde bebaut werden darf.

Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten.

Gem. § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind der Genehmigung.

Zu genehmigungspflichtigen Anlagen gehören auch Veränderungen der Bodenoberfläche.

Für die vorhandene 20-kV-Freileitung ist zugunsten des Leitungsbetreibers ein 15m breiter Schutzstreifen (7,50 m Breite beiderseits der Leitungsachse) freizuhalten, der in der Regel von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden muss, um Störungen zu verhindern und Wartungsarbeiten zu ermöglichen.

Die für die Verkehrssicherheit erforderlichen Sichtflächen nach RAL sind bereitzustellen. Da die Sichtflächen der L 53 überwiegend auf der Straßenverkehrsfläche liegen wird aus Gründen der Lesbarkeit auf eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung verzichtet. Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung, usw.) über der jeweiligen Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bedingte Zulässigkeit innerhalb von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind; hier: Bauverbots- / Baubeschränkungszone der Landesstraße 53 (L 53)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr.10 i.V.m. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Schutzflächen, die gem. Landesstraßengesetz (LStrG) von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, werden nachrichtlich als Bauverbots- / Baubeschränkungszone in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Festsetzung gilt bis zum Eintritt der Verschiebung des Ortseingangs in Richtung westlich der festgesetzten Stichstraße, wofür die Straßenbaulasträger (LBM bzw. Ortsgemeinde) verantwortlich sind. Anschließend gilt die bestehende Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Trierer Straße bis zur neu definierten Ortseingangsgrenze innerorts nicht mehr.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die Erschließung des Sondergebietes ist eine Stichstraße vorgesehen, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, da diese auch der Erschließung weiterer Entwicklungsflächen dienen soll. Ferner soll die L 53 / Trierer Straße in Abstimmung

mit dem LBM geringfügig aufgeweitet werden. Daher wird ein Teil der Trierer Straße, welcher für die Gewährleistung gefahrloser Abbiegevorgänge erforderlich ist, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im südlichen Randbereich sind in der gegenwärtigen Detailplanung Entwässerungsmulden etc. vorgesehen. Entsprechende Anlagen sind zulässig (vgl. Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung wird die fußläufige Anbindung der Seniorenresidenz zur Ortslage Osann-Monzels sichergestellt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Feldwirtschaftsweg

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung wird einerseits die Zugänglichkeit der an den Oestelbach angrenzenden Grundstücken gewährleistet und andererseits eine Trasse für die neu zu errichtenden und bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen vorgehalten.

Unterirdische Versorgungsleitung; hier: Wasserleitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung. Da hiervon Flächen des Plangebietes in Anspruch genommen werden, wird der Verlauf der Leitung im Bereich dieser Nutzung in den Bebauungsplan übernommen. Vor der Bebauung dieser Fläche müssen die erforderlichen Einweisungen rechtzeitig mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

Oberirdische Versorgungsleitung; hier: 20-KV-Freileitung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Nachrichtlich wird der Verlauf einer 20-KV-Leitung der Westnetz GmbH in die Planzeichnung übernommen. Der Leitungsträger teilt mit, dass langfristig Planungen

vorsehen, die 20-kV-Freileitung im Bereich des Plangebietes durch Erdkabel zu ersetzen. Hiernach kann dann die vorhandene 20-kV-Freileitung im Bereich des Baugebietes abgebaut werden. Bis dahin ist die 20-kV-Freileitung zu beachten.

Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches, der nicht für die Errichtung der Seniorenresidenz benötigt wird bzw. sich aus naturschutzfachlichen Gründen nicht dafür eignet, wird als private Grünfläche festgesetzt.

Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Hochwasserabflusses

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 B BauGB

Nordwestlich, im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser durch Starkregen vorzusehen. Für weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz“ verwiesen.

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden Einschließlich Schäden durch Starkregen dienen; hier: Höhenlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

Erdgeschossfußböden geplanter Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, sind auf einer Höhe von mind. 174,50 mNN anzuordnen, um negative Auswirkungen gegen Starkregen und Hochwasser vorzubeugen. Für die weitere Informationen wird auf das Gutachten „Untersuchung der Wasserspiegellage zwischen L47 und K53 für den Oestelbach (Gewässer III. Ordnung) im Bereich der geplanten Seniorenresidenz“ verwiesen. Diese Höhe wurde der Wasserspiegelberechnung entnommen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, sowie zur Vorbeugung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände. Die konkreten Maßnahmen sind dem Umweltbericht entnommen.

Die Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der Pflege der Natur in Form des natürlichen Wasserhaushalts sowie dem Schutz des Bodens.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch den Straßenverkehr im Plangebiet keine Beurteilungspegel verursacht werden, die den Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Mischgebiete überschreiten. Während der Nachtzeit ist im Baufenster von einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes auszugehen, der Immissionsgrenzwert wird jedoch eingehalten und unterschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden untersucht und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Untersuchung lässt weiterhin erkennen, dass durch die Gewerbe Geräusche keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm sowohl im Plangebiet als auch an der bestehenden und geplanten schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs überschreiten. Innerhalb der in der gekennzeichneten Baugrenzen

werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt. Für in der Nacht zum Schlafen genutzten Räume, für die maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Weitere Einzelheiten sind der Festsetzung zu entnehmen.

Dies dient der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen im Plangebiet.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

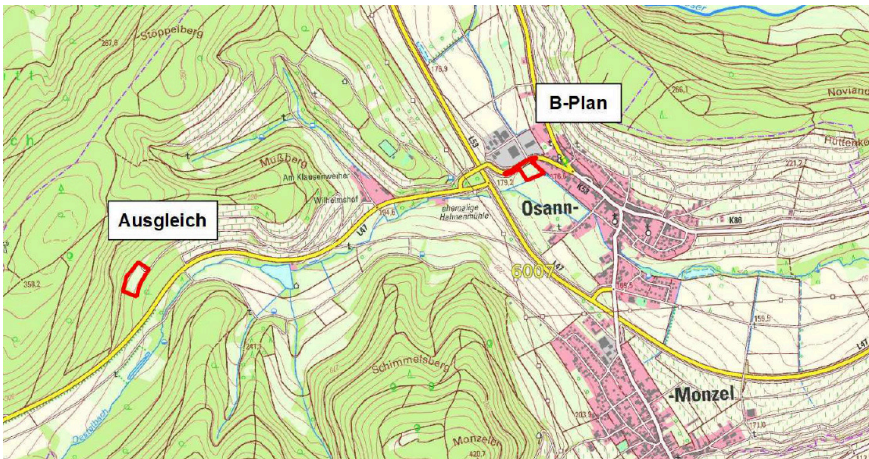
Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes und der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen trägt darüber hinaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Externe Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierte ökologische Defizit werden Ersatzmaßnahmen in Form des Ökokontos außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Lage der externen Ausgleichsmaßnahme; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [21.03.2024], Bearbeitung ARK Umweltplanung und -consulting

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 85 Abs. 4 LBO)

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

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).
- Die Festsetzung zur durchlässigen Gestaltung von Erschließungsflächen und

Stellplätzen trägt - unter Berücksichtigung der Belange nach Barrierefreiheit - und in Kombination mit weiteren grünordnerisch getroffenen Festsetzungen (u.a. Baumpflanzungen) zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern. Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig. Zwecks Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen zulässig.
- Um, in Anlehnung an das städtebauliche Konzept, die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind sowohl Böschungen, Stützmauern als auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m dient insbesondere dem Schutz der Bewohner.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Aufstellen von Abfallbehältern sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, 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 Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans 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 mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend in die Umgebung einfügt. Bei der vorgesehenen Nutzung „Seniorenresidenz“ handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die selbst einen geringen Störgrad aufweist. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

Aufgrund der Nähe des Standortes zur Trierer Straße (L 53) und dem Gewerbegebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

„Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass durch den Straßenverkehr im Plangebiet keine Beurteilungspegel verursacht werden, die den Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Mischgebiete überschreiten. Während der Nachtzeit ist im Baufenster von einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes auszugehen, der Immissionsgrenzwert wird jedoch eingehalten und unterschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden untersucht und sind im Bebauungsplan festzusetzen.“

Die Untersuchung lässt weiterhin erkennen, dass durch die Gewerbe Geräusche keine Beurteilungspegel und Maximalpegel verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben der TA Lärm sowohl im Plangebiet als auch an der bestehenden und geplanten schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs überschreiten.“

Quelle: Schalltechnische Untersuchungen - Bebauungsplan „Neubau Seniorenresidenz Trierer Straße“, Ortsgemeinde Osann-Monzel, Schallschutz.biz Dipl.-Ing. Armin Moll, Im Morgen 27, 54516 Wittlich, Stand: 26.04.2023

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt. Mit dem demografischen Wandel wird zudem auch die Nachfrage nach Einrichtungen für Senioren weiter steigen.

Das Angebot sollte daher vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Der vorliegende Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach.

Mit dem vorliegenden Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenresidenz in Osann-Monzel geschaffen. Hierdurch wird der bestehenden Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen in Ortsrandlage Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes, d.h. den Bau einer Seniorenresidenz und durch eine städtebaulich hochwertige architektonische und gestalterische Konzeption wird das Erscheinungsbild des Grundstückes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Die bestehenden Gehölzstrukturen schirmen die Fläche gegenüber der Ortslage von Osann und gegenüber der (auch zur Naherholung genutzten) südlich angrenzenden Halboffenlandschaft ab (die voraussichtliche Entfernung der vorgelagerten Obstbaumreihe führt dahingehend nicht zu einer Reduzierung der abschirmenden Wirkung).

An dem nicht durch höhere Gehölzstrukturen begrenzten Nord- und Westrand befinden sich ein Gewerbegebiet und z.T. stark befahrene Verkehrswege (L53, L 47, Trierer Straße) und damit Objekte mit geringer

Schutzbedürftigkeit in Bezug auf Landschaftsbildbezogene Wirkungen.

Da es sich bei der Seniorenresidenz um eine spezielle Form des Wohnens handelt, ist aufgrund des Betriebskonzeptes ein Baukörper erforderlich, der sich so nicht direkt aus der Umgebung ableiten lässt. Um dem zu begegnen und ein Einfügen in das Ortsbild weitgehend sicherzustellen, wurden entsprechende Festsetzungen getroffen (u.a. Gebäudehöhe). Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht somit keine erheblich dominierende Wirkung aus, insbesondere nicht im Hinblick auf die bestehende gewerbliche Bebauung bzw. die weiteren baulichen Entwicklungen in diesem Bereich. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert darüber hinaus ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehenden Bedenken in Bezug auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsbild aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979).

Ein erheblicher Einfluss auf den Landschaftsgenuss und die Erholungswirkung lässt sich für das unmittelbare Umfeld nicht plausibel herleiten, da die Fläche keine besondere Bedeutung als Erholungsraum besitzt bzw. nicht unmittelbar durch ausgewiesene Wanderwege tangiert wird. Sichtverbindungen bestehen nur von bestimmten Höhenlagen, insbesondere dem Förster-Klaus-Weg und dem Monzeler Hüttenkopfweg, deren Sicht durch Objekte oder Waldgebiete größtenteils versperrt wird. Die angrenzenden Weinberge sind nicht durch offiziell ausgewiesene Wanderwege erschlossen, abgesehen von der beschriebenen Wegstrecke des „Hüttenkopfwegs“. Der Standort der geplanten Vorhaben ist hauptsächlich von nordöstlichen Höhenlagen sichtbar und fügt sich in ein bereits durch Gewerbe geprägtes Gebiet ein, was ihn gegenüber unberührteren Orten als weniger störend erscheinen lässt. Das bestehende Gewerbegebiet sticht als störender Fremdkörper aus der weinbauprägnen Umgebung hervor, ein Effekt, der durch die geplanten Projekte des Lebensmittelmarktes und der Seniorenresidenz verstärkt wird. Allerdings schränken die Entfernung zum Wanderweg „Hüttenkopfweg“ sowie belaubte Rebstöcke die Sichtbarkeit dieser Vorhaben erheblich ein.

Zudem tragen auch die Begrünungen im Plangebiet (u. a. Begrünung der oberirdischen Stellplätze) dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Wohn- und Gewerbenutzung; Hauptverkehrsstraße) und der daraus resultierenden Stördisposition aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

Gem. dem derzeitigen Planungsstand sind unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von dem Planvorhaben sind weder gesetzlich geschützte Biotope noch FFH-Lebensraumtypen betroffen.

I.S.d. Eingriffsregelung ist ein externer Ausgleich erforderlich. Der Bebauungsplan erfordert einen bilanziellen Ausgleich in Höhe von 74.625 Biotopwertpunkten. Hierfür sind auf Eigentumsflächen der Ortsgemeinde Osann-Monzel externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und entsprechend im Bebauungsplan zugeordnet.

Eine Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ (VO v. 17. Mai 1979) verläuft bislang innerhalb des Geltungsbereichs. Gem. § 1 Abs. 2 der VO sind Flächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nicht Bestandteil des LSG.

Weitere Schutzgebiete, insbesondere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes

Der Eingriff in die Böden bzw. Bodenfunktionen ist als erheblich zu werten und erfordert auch nach den im Gebiet festgelegten Minimierungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, schonender Umgang mit Böden) einen funktionalen Ausgleich. Dieser kann multifunktional mit dem Biotopausgleich durch die beschriebene externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden

bzw. ist im vorliegendem Fall durch die zugewiesene Ökokontomaßnahme bereits im Vorgriff erfolgt. Hierbei wurde insbesondere die betroffene Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen ausgeglichen. Die Möglichkeit eines gleichgerichteten Ausgleichs durch Entseigerung von nicht mehr benötigten Flächen besteht innerhalb der Ortsgemeinde bzw. auf gemeindeeigenen Flächen nicht.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen wird es zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, das in erster Linie durch die Bewohner der Seniorenresidenz sowie durch Besucher und Beschäftigte hervorgerufen wird. Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes auf oberirdischen Stellplatzflächen geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der Umgebung vermieden werden.

Die Trierer Straße (L 53) ist, unter Berücksichtigung der geplanten Aufweitung und des geplanten Zufahrtbereichs zu den Stellplätzen, ausreichend dimensioniert, um den durch das Planvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Demnach werden die Belange des motorisierten Verkehrs nicht signifikant beeinträchtigt. Hierzu tragen auch die nahe gelegenen Bushaltestellen bei.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden. Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen zur Entwässerung bzw. des Infrastrukturbegleitplans ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrü-

nung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Eine Wasserspiegellageberechnung des „Ingenieurbüro Reihnsner“ aus Wittlich bestätigt bereits, dass der Abflussquerschnitt des Oestelbachs mithilfe gezielter Retentionsabgrabungen ausreicht, um ein Bemessungshochwasser schadlos abführen zu können.

Die Auswertung zeigt, dass die vorgesehenen Maßnahmen für das gewählte Schutzniveau ausreichend sind. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist ein Restrisiko natürlich nicht auszuschließen. Grundsätzlich wird ein wassersensibles Planen und Bauen bei Baumaßnahmen, ggf. Objektschutzmaßnahmen empfohlen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem ist gilt grundsätzlich für Gewerbebetriebe und Stellplatzfläche i.S.d. LandesSolarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung die Pflicht zur Installation von Photovoltaik bzw. Solarthermie auf den Dachflächen bzw. entsprechende Parkplatzüberdachungen ab einem festen Schwellenwert von Stellplätzen. Hiermit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Auswirkungen auf Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Auf der gesamten Fläche wird die Ertragsfähigkeit der Böden lediglich als „mittel“ eingestuft.

Aufgrund der überschaubaren betroffenen Flächengröße, sowie der besonderen Tatsache, dass der bisherige landwirtschaftliche Pächter kein Interesse an einer ihm angebotenen gleichwertigen Ersatzfläche des bisherigen Eigentümers gezeigt hat, ist eine Inanspruchnahme der betroffenen Grünlandfläche vertretbar. Es ist aufgrund der Ableh-

nung der Ersatzfläche davon auszugehen, dass der Landwirt in seiner Existenz nicht bedroht ist.

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer / die Vorhabenträgerin keine negativen Folgen. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Vielmehr wird Planungsrecht zugestanden.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Zudem kann der gestiegenen Nachfrage nach Senioreneinrichtungen in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

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 den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Osann-Monzel
- Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Errichtung einer Seniorenresidenz wird der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage an seniorengerechtem Wohnraumangebot in Ortsrandlage gerecht.
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Vorpprägung und geringer Einsehbarkeit
- geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist in unmittelbarer Umgebung bereits weitestgehend vorhanden
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs durch geringfügige Aufweitung der L 53, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima
- keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft, die Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Osann-Monzel nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.