

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
`ÄRZTEHAUS STROMBERG`
UND 6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANS
`BINGER HÖHE – ZWISCHEN
ALTE STEIGE UND ROTHER WEG`
Stadt Stromberg**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 19.07.2022
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 26.07.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	5
2	Verfahren	6
2.1	Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB	6
2.2	Vorhabenbezug des Bebauungsplans	6
2.3	Einbeziehung von Flächen in den Bebauungsplan.....	6
2.4	Aufstellungsbeschluss.....	6
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	7
2.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange	7
3	Beschreibung des Geltungsbereiches.....	7
4	Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....	8
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1	Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, in Kraft getreten am 23.11.2015)	8
4.1.2	Flächennutzungsplanung	9
4.1.3	Bebauungsplanung	9
4.2	Schutzgebiete	10
4.2.1	Natura 2000-Gebiete	10
4.2.2	Naturpark „Soonwald-Nahe“	10
4.2.3	Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“	11
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	11
4.3.1	Baugrund / Boden	11
4.3.2	Rutschungsgefährdung.....	11
4.3.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen	11
5	Erschließung.....	11
5.1	Versorgung.....	11
5.1.1	Trinkwasser.....	11
5.1.2	Elektrizität.....	12
5.1.3	Kommunikationsmedien.....	12
5.2	Entsorgung.....	12
5.2.1	Oberflächenwasserbewirtschaftung.....	12
5.2.2	Schmutzwasserentsorgung.....	12
5.2.3	Abfallentsorgung	12
5.3	Verkehr.....	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13

6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.1.3	Bauweise.....	14
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen	14
6.1.5	Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB	14
6.1.6	Geh- und Fahrrechte.....	14
6.2	Einbezogene Flächen	15
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
7.1	Dächer.....	15
7.2	Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
8	Immissionsschutz	16
9	Arten-, Umwelt- und Naturschutz	18
10	Auswirkungen der Planung.....	19

ANLAGENVERZEICHNIS:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 22.04.2022)

RS-Plan AG (2022): Vorhaben- und Erschließungsplan. Bad Kreuzbach. Bestehend aus:

- Lageplan Überbaute Fläche im Maßstab 1:200
- Schema Schnitte im Maßstab 1:100
- Nutzungsverteilung EG im Maßstab 1:100
- Nutzungsverteilung OG im Maßstab 1:100

Anlage 2: Geotechnischer Bericht (Stand: 02.11.2021)

KERN Geolabor (2021): Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Arztpraxis und Apotheke in 55442 Stromberg, Königsberger Straße, Flur 4, Flurstück 33/3 Projekt-Nr. B 21-1549-1. Sprendlingen

Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten (Stand: 07.12.2021)

Schalltechnisches Beratungsbüro GSB (2021): Schalltechnisches Gutachten , Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ärztelhaus Stromberg“, Stadt Stromberg, Bericht-Nr.: 21-086_gut01. Sankt Wendel.

1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Stadt Stromberg (VG Stromberg, Kreis Bad Kreuznach) unterhält im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Binger Höhe – zwischen Alte Steige und Rother Weg“ an der Königsberger Straße eine als Parkplatz genutzte Fläche (Flur 4, Flurstück 33/3) mit einer Größe von ca. 990 m². Auf diesem Parkplatz plant ein Vorhabenträger ein Ärztehaus mit einer Gemeinschaftspraxis, einer angeschlossenen Apotheke und einer Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten im Obergeschoss. Die nächstgelegenen Apotheken befinden sich im alten Ortskern von Stromberg. Das Stadtgebiet ist reliefbedingt durch große Höhenunterschiede gekennzeichnet und somit sind diese Apotheken gerade für ältere Einwohner der höher gelegenen Wohngebiete im östlichen Stadtgebiet ohne Auto oder Nutzung des ÖPNV nur schwer erreichbar. Der Stadtrat spricht sich daher für die Planung aus, um die Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen auch für diese Stadtteile weiterhin zu gewährleisten bzw. zu verbessern.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Binger Höhe - Zwischen Alte Steige und Rother Weg" ist auf dem überplanten Flurstück 33/3 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Mehrfachpraxis mit einer Apotheke und maximal zwei Wohneinheiten geschaffen werden.

Der Stadtrat hat aus den o. g. Gründen am 09.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Binger Höhe – zwischen Alte Steige und Rother Weg“ gefasst. Der räumliche Geltungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

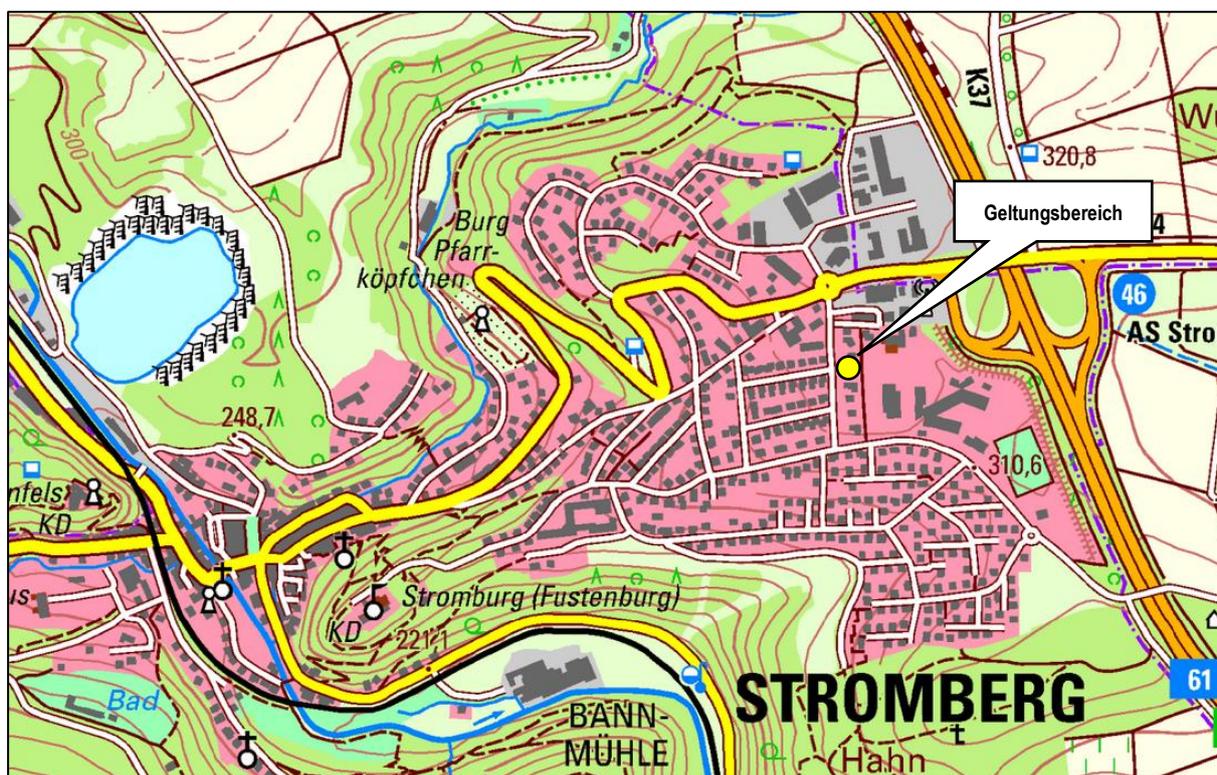


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2021>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de>)

Planungsziel ist somit die langfristige Sicherstellung der Bevölkerung in Stromberg und Umgebung mit hausärztlicher Versorgung und der gesicherten Versorgung mit Arzneimitteln aller Art sowie die Schaffung von Wohnraum. Zudem soll der überregionalen und vorrangigen Zielsetzung der Politik im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von innerörtlichen Potenzialen vor der Entwicklung von neuen Bauflächen im Außenbereich entsprochen werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

2.2 Vorhabenbezug des Bebauungsplans

Gemäß § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet. Die Anwendung des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist somit begründet.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB ist die Aesculap Immobilien GmbH, Mainz.

Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich abzuschließen.

2.3 Einbeziehung von Flächen in den Bebauungsplan

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich die Situation, dass die aus geübter Gewohnheit genutzte Zufahrt zum Flurstück 34/3 nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Es wurde bereits eine privatrechtliche Regelung zur Kompensation in der Schaffung von drei Stellplätzen getroffen, die jedoch mit der Festsetzung Ziffer 5 „*Flächen für Stellplätze und Garagen*“ des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Binger Höhe – zwischen Alte Steige und Rother Weg' konkurriert. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Stellplätze wird diese Fläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und die textliche Festsetzung geändert.

2.4 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben und hat am 09.02.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2021 bis einschließlich zum 28.01.2022. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 03.05.2022 eingestellt.

Auf Anregung der Kreisverwaltung wurde der Bebauungsplan wie folgt ergänzt und fortgeschrieben:

- Darstellung der Nutzungsverteilung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung
- Festsetzung einer Anpflanzungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB anstelle der Privaten Grünfläche
- Konkretisierung der Festsetzungen zu Stellplätzen unter Ziffer II.1.5 des Satzungstextes
- Aufnahme und Konkretisierung von wasserrechtlichen Hinweisen im Satzungstext

2.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.06.2022 bis einschließlich 28.06.2022. Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2022 bis einschließlich zum 28.06.2022. Gemäß der öffentlichen Bekanntmachung hat die Gemeinde nach § 4a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden können.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung am 19.07.2022 eingestellt. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen, die nach Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange zu einer Planänderung führten.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst auf Flur 4 der Gemarkung Stromberg das Flurstück 33/3 und weist eine Größe von ca. 990 m². Darüber hinaus wurde das 1.122 m² große Flurstück 34/3 im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1 : 500.

Der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung ist als vollversiegelte Parkplatzfläche zu bezeichnen und befindet sich an der Ecke Stettiner Straße / Königsberger Straße. Die Königsberger Straße fällt von Nord in Richtung Süden ab, ein Kanaldeckel an der Kreuzung befindet sich auf ca. 316,8 m ü NN. Der Parkplatz ist weitestgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 317 m ü. NN.

Die Flächen im Umfeld werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Die östliche Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze wird durch einen Gras-Krautweg gebildet, an den ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Wall anschließt, der das angrenzende Mehrzweckgelände mit der Deutschen Michel Halle, IGS und Feuerwehr optisch abschirmt.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist vergleichsweise heterogen. Auf den im Mittel ca. 1.240 m² großen Grundstücken östlich der Königsberger Straße – also nördlich und südlich des Geltungsbereiches – herrscht eine eingeschossige Bungalowbauweise mit hohem gärtnerisch genutzten Freiflächenanteil vor. Das nördlich des Geltungsbereiches befindliche Gebäude (Hausnummer 4) weist eine Firsthöhe von ca. 324,18 ü. NN und eine Traufhöhe von ca. 321,26 m ü. NN auf, das südlich des Geltungsbereiches befindliche Gebäude (Hausnummer 5) weist eine Firsthöhe von ca. 322,36 ü. NN und eine Traufhöhe von ca. 320,65 m ü. NN auf.

Die Baugrundstücke westlich der Königsberger Straße sind durch kleinere Grundstücksgrößen mit Gebäuden in zweigeschossiger Bauweise und somit durch höhere Dichtewerte gekennzeichnet. Das

Gebäude auf dem Flurstück 17/4 (Hausnummer 13) weist beispielsweise eine Firsthöhe von ca. 326,52 ü. NN und eine Traufhöhe von ca. 323,40 m ü. NN auf.

4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

4.1.1 Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, in Kraft getreten am 23.11.2015)

Der Geltungsbereich wird im RROP als 'Siedlungsfläche Wohnen (Bestand)' ausgewiesen. Gemäß der Raumstrukturgliederung ist die Stadt Stromberg eine Funktion als Grundzentrum, das der Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen des täglichen Bedarfs dient, zugewiesen.

Regionalplanerische Zielsetzungen im Sinne einer Vorranggebietsausweisung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Als allgemeiner Grundsatz der Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der Vorrang der Innentwicklung vor der Außenentwicklung formuliert worden, so u. a. in Kap. II.2:

„G 19 (...) Die Innenentwicklung auf Brach- und Konversionsflächen sowie die Aktivierung von Baulandreserven haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutz- und sonstigen Freiflächen für die Siedlungsentwicklung“.

Dem wird durch die vorliegende Bebauungsplanung, welche eine bauliche Arrondierung in rundum bereits von Bebauung umgebenen Bereich sichert, Rechnung getragen.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg, der bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der „neu fusionierten“ Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg noch anzuwenden ist, wird der Geltungsbereich der 6. vereinfachten Änderung als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

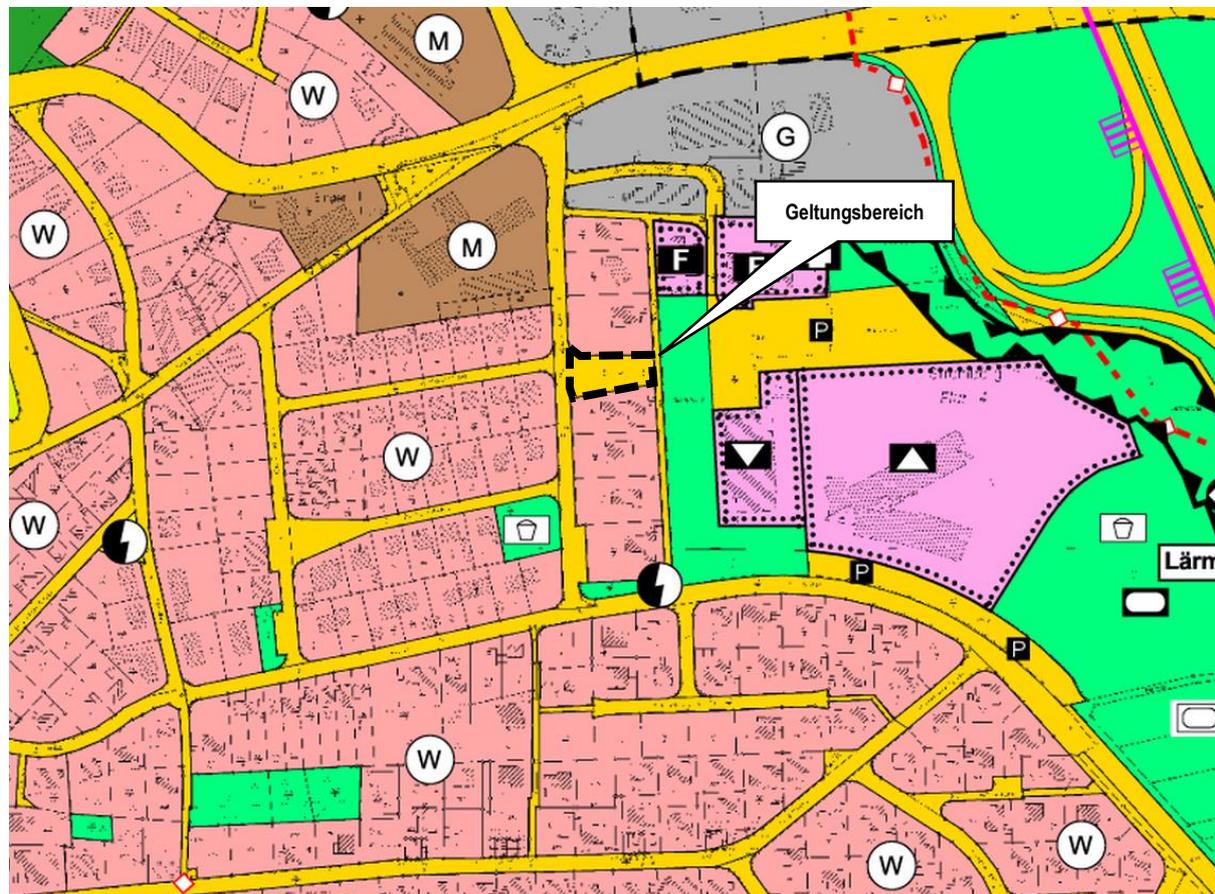


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Stromberg (Geltungsbereich mit schwarzer Strichlinie hervorgehoben)

Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.1.3 Bebauungsplanung

Der Urplan des Bebauungsplans 'Binger Höhe – zwischen Alte Steige und Rother Weg', rückwirkend inkraftgetreten am 23.01.1963 durch Bekanntmachung vom 20.04.2010, setzt auf der Planfläche eine Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Platz 2 fest (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan setzt im Übrigen neben Straßenverkehrsflächen im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete fest.

Nördlich und südlich des Plangebietes wurden Allgemeine Wohngebiete (ohne Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1962 mit einer GRZ von 0,3 und „Bauten mit einem Vollgeschoss und ohne ausbaubares Dachgeschoss mit flachgeneigtem Dach (Bungalowstil)“ festgesetzt.

Westlich des Plangebietes wurden ebenfalls Allgemeine Wohngebiete (ohne Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1962 mit einer GRZ von 0,3 und „Bauten mit zwei Vollgeschossen und ohne ausbaubares Dachgeschoss [...]“ festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist dort zwingend.



Abbildung 3: Auszug aus dem Rechtsplan (Abbildung unmaßstäblich)

4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser- oder denkmalschutzrechtlicher Art. Folgende Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind für die Planung von potentieller Bedeutung:

4.2.1 Natura 2000-Gebiete

Das dem Vorhaben nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „Dörrebach bei Stromberg“ (FFH-6012-303) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m in westlicher Richtung.

Auswirkungen auf die in der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten (zuletzt geändert am 22.12.2008) genannten Erhaltungsziele lassen sich entfernungsbedingt ausschließen.

4.2.2 Naturpark „Soonwald-Nahe“

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Randbereich innerhalb des Naturparks „Soonwald-Nahe“. Die Schutzbestimmungen des § 6 gemäß § 7 der Verordnung gelten nicht für „*Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs.*“

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen in einem Baugebiet gelegenen innerörtlichen und von Bauflächen umgebenen Standort handelt, sind die Schutzbestimmungen nicht anzuwenden. Es ist aber auf Grund der innerörtlichen Lage ausgeschlossen, dass durch die vorliegende 6. vereinfachte Änderung nachhaltige oder erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

4.2.3 Landschaftsschutzgebiet „Soonwald“

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Soonwald“. Nach § 1 Abs. 2 der Schutzverordnung sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Es ist aber auf Grund der innerörtlichen Lage ausgeschlossen, dass durch die vorliegende 6. vereinfachte Änderung nachhaltige oder erhebliche negative Auswirkungen auf den Schutzzweck bewirkt werden.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

4.3.1 Baugrund / Boden

Es wurde ein geotechnischer Bericht durch das Büro KERN Geolabor, Sprendlingen erstellt, der Gegenstand der Anlage 2 ist und bei der Bauausführung zu beachten ist. Generell sollten die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund beachtet werden:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

4.3.2 Rutschungsgefährdung

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

4.3.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

5 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch die innerörtliche Lage gesichert.

5.1 Versorgung

5.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Wasser wird durch neue Hausanschlüsse an das in der Breslauer Straße bestehende Ortsnetz durch den Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle gewährleistet.

5.1.2 Elektrizität

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen von der Westnetz GmbH mit elektrischer Energie versorgt.

5.1.3 Kommunikationsmedien

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

5.2 Entsorgung

5.2.1 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Um den Vorgaben des Wasserrechts Rechnung zu tragen und eine Abflussverschärfung zu vermeiden (wenngleich keine nennenswerten Mengen anfallen und das Plangebiet künftig einen geringeren Versiegelungsgrad und somit geringere Abflussbeiwerte aufweisen wird), ist anfallendes Oberflächenwasser in dem von der Plan-Änderung betroffenen Gebiet möglichst zurückzuhalten. Geeignet sind Kombinationen aus verschiedenen Rückhaltesystemen wie Dachbegrünung, Zisternen, Versickerungsmulden, unversiegelte Erdbecken etc.

5.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Leitungen in der Straße „Rother Weg“ und in der Breslauer Straße gewährleistet.

5.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Das bebaubare Grundstück kann direkt von Fahrzeugen des Entsorgungsunternehmens angefahren werden.

5.3 Verkehr

Da sich der Geltungsbereich innerhalb eines bereits bebauten Wohngebietes befindet, ist das Grundstück bereits an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Königsberger Straße, die einer Entfernung von ca. 140 m unmittelbar an die L 214 und im weiteren Verlauf an die A 61 anschließt. Somit ist das Plangebiet auch hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Nachweis der Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte erfolgte nach den geltenden Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) und der Stellplatzsatzung der Stadt Stromberg vom 21.04.1999.

Bedarf:

je Wohnung	1,5 Stellplätze
Arztpraxis je 20 – 30 m ² Nutzfläche	1 Stellplatz, aber mind. 3
Apotheke je 30 – 40 m ² Verkaufsfläche	1 Stellplatz, aber mind. 2

Planung:

2 Wohnungen	3 Stellplätze
Arztpraxis Nutzfläche ca. 206 m ² / 30 m ²	7 Stellplätze
Apotheke Verkaufsfläche ca. 45 m ² / 40 m ²	2 Stellplätze

SUMME Stellplatzbedarf 12 Stellplätze

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht 13 Stellplätze vor, somit ist der Stellplatzbedarf für das oben genannte Nutzungsspektrum nachgewiesen. Die Stellplätze werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 zeichnerisch festgesetzt.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Gebäude kann innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans "Binger Höhe - Zwischen Alte Steige und Rother Weg" nicht genehmigt werden, da das Grundstück als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Nach § 13 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet – gemäß der planungsrechtlichen Einstufung der Umgebung – Räume für freie Berufe zulässig, nach § 4 (3) Nr. 2 ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe. Da das Nutzungskonzept eine nach der Nutzfläche überwiegende Nutzung durch die Gemeinschaftspraxis und die Apotheke vorsieht und das Wohnen in den Hintergrund gerät, kommt eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für die geplante Nutzung nicht in Betracht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der gewerblichen Nutzung und im Sinne einer langfristigen Investitionssicherheit als privater Belang wird daher das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingesetzt. Da für die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Abs. 3 keine formale Bindung an den Katalog des § 9 oder auf inhaltliche und textliche Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanZV) bestehen, wird das geplante Vorhaben als **Ärztehaus** festgesetzt. In diesem Gebiet sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan nur bauliche und sonstige Anlagen, die dem medizinischen Dienstleistungssektor dienen, zulässig; so insbesondere

- Arztpraxen
- Apotheken
- die zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten, Wege und Freiflächen etc.
- Wohnungen.

Dabei ist konkret gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Erdgeschoss ist die Unterbringung einer Gemeinschaftspraxis sowie der Apotheke beabsichtigt. Im Obergeschoss sollen das Lager der Apotheke sowie entweder Wohnungen oder weitere Räume der Arztpraxis untergebracht werden. Der Vorhabenträger möchte im Obergeschoss bis zum Bauantrag hier flexibel bleiben, da im Zuge der immer noch aktuellen Situation der COVID-19 Pandemie z. B. eine mögliche Entzerrung der Abläufe in einer Arztpraxis durch eine Nutzung der Räume im Obergeschoss mit Praxisräumen sinnvoll erscheint. Auch dadurch, dass der am Standort künftig tätige Apotheker z. B. Impfungen durchführen darf besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Obergeschoss als Praxisräume genutzt werden sollen. Im Dachgeschoss ist keine Wohn- oder gewerbliche Nutzung vorgesehen, diese Räume sollen als Speicher oder Unterbringung von Technik dienen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Zur optimalen Ausnutzung dieser innerörtlichen Fläche im Sinne der Nachverdichtung wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Orientierungswert für ein WA von 0,4 festgesetzt.

Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einem GRZ-Wert von 0,9 überdeckt werden dürfen. Für diese geringfügige Überschreitung des Maximalwertes ist im vorliegenden Fall ein zwingendes städtebauliches Erfordernis gegeben, das vor allem in dem Flächenbedarf für Stellplätze und die entsprechenden Zu- und Umfahrten des Ärztehauses begründet ist. Da die betriebswirtschaftlich hier erforderliche Mindestgröße nicht unterschritten werden kann und die beabsichtigte Nutzung eine Mindestanzahl an Stellplätzen erfordert, müssen die über die zulässige Grundfläche hinaus überbaubaren Flächen in entsprechendem Maße zugelassen werden, um eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherstellung der Planungsabsicht wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf II festgesetzt. Um die beabsichtigte Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen eine optimale Ausnutzung sowohl auf der Fläche als auch in die Höhe ermöglichen.

Maximale Gebäudehöhe (GH)

Bei dieser Nachverdichtungsfläche handelt es sich um eine öffentliche Parkplatzfläche, die allseitig von vorhandenen Bebauungen umgeben und durch diese geprägt ist. Sie ist daher für eine Nachverdichtung im Sinne der gesetzlichen Vorgaben sowie politischen und ökologischen Ziele prädestiniert. Um der Innenentwicklung substantiell Raum zu schaffen, ist es erforderlich, auch Festsetzungen von Bebauungsplänen nachverdichtend zu ändern. Dazu zählen auch Festsetzungen zur Geschossigkeit / Höhenentwicklung. Bei der Festlegung wurde die Bebauung in der Umgebung berücksichtigt. Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, auch die städtebaulich erwünschte maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Als maximale Gebäudehöhe wird eine Höhe von 327,2 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhe von 9,90 m ab Oberkante Fertigfußboden entspricht.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Es wird dabei nicht verkannt, dass die Planung im Vergleich zur Bungalowbauweise höher ausfällt. Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der Rücksichtnahme. Eine Verdunklung der Wohnräume im Sinne einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist nicht ableitbar, da die geplante bauliche Anlage die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen einhält.

6.1.3 Bauweise

Zur Vermeidung geschlossener Blockränder und Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur am Siedlungsrand, wird für den Geltungsbereich die offene Bauweise festgesetzt, die auch bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

6.1.5 Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen bieten und der Einbindung in den Landschaftsraum dienen. Sie sollen zudem zur Belebung und Durchgrünung des Plangebietes mitsamt den klimatischen Gunstwirkungen beitragen.

Durch die Ausführung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird der Anteil der vollversiegelten Flächen gemindert und der Abfluss des Oberflächenwassers reduziert, wodurch Bodenfunktionen in geringem Umfang erhalten werden können. Die Flächen stehen damit eingeschränkt wieder für die Versickerung von Regenwasser und zur Retention zur Verfügung.

6.1.6 Geh- und Fahrrechte

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückseigentümers wurde ein Geh- und Fahrrecht durch Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzung begründet noch keine Rechte, daher ist das Geh- und Fahrrecht dinglich zu sichern (z.B. durch Grunddienstbarkeit).

6.2 Einbezogene Flächen

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich die Situation, dass die aus geübter Gewohnheit genutzte Zufahrt zum Flurstück 34/3 nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Es wurde bereits eine privatrechtliche Regelung zur Kompensation in der Schaffung von drei Stellplätzen getroffen, die jedoch mit der unten zitierten Festsetzung Ziffer 5 „*Flächen für Stellplätze und Garagen*“ des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Binger Höhe – zwischen Alte Steige und Rother Weg' konkurriert.

„5. Flächen für Stellplätze und Garagen

Private Wagenabstellplätze für PKW dürfen nur auf dem zugehörigen Baugrundstück, und zwar so angelegt werden, daß sie außerhalb der Grundstückseinfriedung, möglichst auf der Zufahrt zur Garage liegen. Garagen sind grundsätzlich hinter die Bauflucht in die Tiefe des Grundstücks einzurücken, außer für die Plätze Nr. 45 – Nr. 51“.

Hier gilt künftig die Festsetzung Ziffer 1.5.3, um den betroffenen Anliegern eine verkehrliche Erschließung zu gewährleisten bzw. den Funktionsverlust der vorhandenen Garage zu kompensieren.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund der höheren und ggf. abträglichen Außenwirkung werden Carports / überdachte Stellplätze und Garagen an dieser Stelle nicht zugelassen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Es wurden gestalterische Festsetzungen zur zulässigen Dachform getroffen. Die bisher in der Umgebungsstruktur rechtskräftige Festsetzung, dass nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind, wird grundsätzlich beibehalten, jedoch um den Zusatz „*und jeweils daraus abgeleitete Dachformen*“ ergänzt, um auch zeitgemäße Dachformen – wie insbesondere das gegeneinander versetzte Pultdach, das Krüppelwalmdach und das Zeltdach – zu ermöglichen, zumal diese Formen sich in die umgebenden Strukturen einzufügen vermögen. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

7.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebot der gärtnerischen Anlage für die nicht überbauten Grundstücksflächen (nicht für Stellplätze, Zufahrten, Eingänge oder Müllabstellplätze genutzte Anteile der Vorgärten) soll die Nutzung dieser Bereiche als Arbeits- oder Lagerflächen verhindern, die häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll auch die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Baugebietes gefördert werden.

Die getroffene Festsetzung, dass „*lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind*“, nicht zulässig sind, ist aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich geboten, da derartige „Gärten“ zahlreiche ökologische und lokalklimatische Nachteile aufweisen, die letztlich auch öffentliche Belange berühren. In der vorzunehmenden Gesamtabwägung zwischen diesen öffentlichen bzw. ökologischen Belangen und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer werden die erstgenannten Belange höher gewichtet.

Ausnahmen von diesem Steinschüttungs-Verbot sind lediglich zulässig für Traufstreifen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen und daher eine wichtige Funktion auf einer vergleichbar kleinen Fläche erfüllen.

8 Immissionsschutz

Abwägungsrelevante Belange des Immissionsschutzes sind von der Planung insoweit betroffen, als sich in Nähe des geplanten Vorhabens die Autobahn A 61 befindet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro „GSB GbR“ durchgeführt, um die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm und die schalltechnischen Auswirkungen durch den Anlagenlärm der geplanten gewerblichen Nutzung auf die umliegende schützenswerte Bebauung zu ermitteln und zu bewerten.

Das zur Bebauungsplanung erstellte Gutachten ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der Bebauungsplanung. Es sei an dieser Stelle auf die Aussagen des Gutachtens verwiesen. Das schalltechnische Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

„Am Tag wird der Orientierungswert (OW) der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung lediglich im Osten des Plangebiet in einem kleinen Teilbereich überschritten (vgl. Abbildung A05). Es werden Beurteilungspegel zwischen 59 dB(A) im westlichen Bereich des Plangebiets und 61 dB(A) im Osten des Plangebiets in der kritischen Berechnungshöhe von 8,0 m ermittelt. Der Orientierungswert wird im Plangebiet um maximal 1 dB überschritten. Pegelbestimmend sind sowohl am Tag als auch in der Nacht die Geräuscheinwirkungen der Bundesautobahn 61. Nach gängiger Rechtsprechung soll der Beurteilungspegel im Außenbereich einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreiten. Zu den Außenwohnbereichen gehören neben Terrassen auch Balkone und ähnliche zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen. Der Schutzanspruch für diese Bereiche gilt nur tagsüber, da sie in der Nacht nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden. Im gesamten Plangebiet werden in kritischer Höhe von 8,0 m maximal 61 dB(A) ermittelt (vgl. Abbildung A05), sodass am Tag, wenn die Geräuschsituation im Plangebiet im Wohnumfeld von besonderer Bedeutung ist, eine schalltechnisch verträgliche Situation gegeben ist. Die Abbildung A07 zeigt zudem die an den Fassaden des geplanten Gebäudes ermittelten Beurteilungspegel. An den der BAB 61 abgewandten Fassaden werden Beurteilungspegel zwischen 47 und 50 dB(A) ermittelt. Maximal werden Beurteilungspegel von 57 dB(A) an der Südfassade des Plangebäudes ermittelt. Der vergleichsweise herangezogene Orientierungswert für Mischgebiete wird somit um mindestens 3 dB unterschritten. Somit ist die schalltechnische Situation mit der geplanten Entwicklungsabsicht am Tag verträglich.

In der Nacht stellt sich die schalltechnische Situation kritischer dar. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) wird im dem gesamten Plangebiet überschritten (vgl. Abbildung A06). Bei freier Schallausbreitung werden Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) im Westen des Plangebiets und 56 dB(A) im Osten des Plangebiets festgestellt. Der vergleichsweise herangezogene Orientierungswert für Nutzungen der Gebietsart Mischgebiete wird um bis zu 6 dB überschritten. Die Überschreitungen sind auf die Geräuscheinwirkungen der BAB 61 zurückzuführen.

Die Abbildung A08 zeigt die ermittelten Beurteilungspegel in der Nacht an den Fassaden des geplanten Gebäudes. Auch hier ist die abschirmende Wirkung des Gebäudes gut erkennbar. Es werden Beurteilungspegel zwischen 41 dB(A) an der Westfassade im Dachgeschoss und 53 dB(A) an der Südfassade des Plangebäudes ermittelt. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht wird um bis zu 3 dB überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete innerhalb des Plangebiets in der Nacht werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich“ (gsb, 2021, S. 15f.).

Im vorliegenden Fall sind aktive Maßnahmen wegen der großen Entfernung zur lautesten Schallquelle (BAB 61) und des Schalleintrags aus unterschiedlichen Richtungen tendenziell nicht zu favorisieren. Im Bebauungsplan wird daher textlich festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Zur Wahrung von Spielräumen wird dazu ergänzend textlich festgesetzt, dass von diesen Vorgaben ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere

maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Auch der Empfehlung der schallgedämmten Lüfter-Einrichtungen wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung dazu Rechnung getragen. Auch von dieser Festsetzung darf allerdings – gemäß der textlichen Festsetzung dazu – ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts an den Fassaden Beurteilungspegel unter 50 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel von mindestens 50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Schalltechnische Maßnahmen aufgrund des planbedingten Gewerbelärms werden aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

9 Arten-, Umwelt- und Naturschutz

Bei der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine förmliche Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich.

Allerdings müssen auch die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt somit auch die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Es sei in diesem Zusammenhang auf die tabellarische Ausarbeit der Auswirkungen der Planung in Kapitel 10 verwiesen.

Davon ausgenommen sind speziellere Schutzvorschriften insbesondere des besonderen Artenschutzes (§44 ff. BNatSchG), die grundsätzlich nicht der Abwägung unterliegen. Nachstehend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie der „Verantwortungsarten“ nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Gemäß § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder sie zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffsverbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. alle streng geschützten Tierarten und die europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsverfahren sind jedoch die Maßgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG bei der Durchführung eines zugelassenen Eingriffs nur für die Arten des Anhangs IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung entbehrlich. Der innerörtliche Geltungsbereich ist vollständig versiegelt. Es existieren keinerlei Grünstrukturen. Aufgrund dieser Realnutzung ist ausgeschlossen, dass gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Arten oder gefährdete Vogelarten oder Vogelarten mit einem unzureichenden bis schlechten Erhaltungszustand in Rheinland-Pfalz den Geltungsbereich als Lebensraum nutzen. Da somit keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützte Arten von der Überplanung des Geltungsbereiches nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten.

Als bestandstützende Maßnahme wird grundsätzlich empfohlen, an dem Gebäude Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) vorzusehen.

10 Auswirkungen der Planung

Die nach derzeitigem Kenntnisstand vorhersehbaren Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Belange, die nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen und damit Grundlage einer sachgerechten Abwägung untereinander sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
1. <i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,</i>	Keine Auswirkungen. Zur Vereinbarkeit der zulässigen Nutzungen mit den vorhandenen Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt, das eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den umliegenden Wohnnutzungen konstatiert. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft aufgrund der nachverdichtenden Höhenfestsetzung ist nicht ableitbar, da geplante bauliche Anlagen die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen einhalten können.
2. <i>die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,</i>	Keine Auswirkungen. Durch die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten wird Wohnraum geschaffen.
3. <i>die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen,(...) sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,</i>	Langfristige Sicherstellung der Bevölkerung in Stromberg und Umgebung mit Hausärztlicher Versorgung und der gesicherteren Versorgung mit Arzneimitteln aller Art.
4. <i>die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,</i>	Keine Auswirkungen.
5. <i>die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,</i>	Keine Auswirkungen.
6. <i>die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,</i>	Keine Auswirkungen.
7. <i>die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</i> a) <i>die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</i>	Der Geltungsbereich inmitten der Ortslage ist vollständig vollversiegelt und weist daher keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt auf. Die Bodenfunktionen auf dieser Fläche sind nicht mehr gegeben. Durch die Umnutzung des Parkplatzes wird der Vorgabe der Verringerung des Flächenverbrauchs in besonderem Maße Rechnung getragen.

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
	<i>Planungsrechtlich gesehen geht durch die Entsiegelung durch Festsetzung einer Grünfläche auf bisher vollversiegelter Fläche eine Verbesserung der Schutzgüter einher.</i>
b) <i>die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,</i>	<i>keine Auswirkungen, siehe Kapitel 4.2</i>
c) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,</i>	<i>Keine Auswirkungen. Zur Vereinbarkeit der zulässigen Nutzungen mit den vorhandenen Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt, das eine Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit den umliegenden Wohnnutzungen konstatiert.</i>
d) <i>umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,</i>	<i>Es sind keine denkmalrechtlich begründeten Schutzgebiete oder -objekte oder deren Umgebung von der Planung betroffen. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind als unerheblich zu bezeichnen.</i>
e) <i>die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,</i>	<i>Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird in geringem Umfang durch die Bauleitplanung – soweit darin überhaupt regelbar – gewährleistet; ansonsten kein Einfluss durch die Planung, der über das übliche Maß der Nachverdichtung in dieser Art und Dimensionierung hinausgeht.</i>
f) <i>die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,</i>	<i>Dies ist grundsätzlich Ziel des Planungsträgers; kein sonstiger Einfluss durch die Bauleitplanung.</i>
g) <i>die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,</i>	<i>Der Landschaftsplan stellt für den Änderungs-Geltungsbereich keine Zielvorstellungen dar, da dieser damals bereits bebaut und über den Ursprungs-Bebauungsplan planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war. <i>Es werden keine Zielaussagen sonstiger Pläne tangiert.</i></i>
h) <i>die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,</i>	<i>keine derartigen Gebiete im Verbandsgemeindegebiet vorhanden.</i>
i) <i>die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,</i>	<i>keine Auswirkungen.</i>
j) <i>unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,</i>	<i>keine Auswirkungen.</i>

Städtebaulicher Belang gemäß § 1 Abs. 6 BauGB	Voraussichtliche Auswirkung der Planung
8. die Belange a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	Keine Auswirkungen.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	Keine Auswirkungen. Durch die Planung wird weder ein Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen noch ein Verlust von Waldflächen planungsrechtlich vorbereitet.
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	Durch die Ansiedelung des Ärztehauses mit angeschlossener Apotheke können Arbeitsplätze geschaffen werden
d) des Post- und Telekommunikationswesens,	Keine Auswirkungen.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	Keine Auswirkungen.
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,	Keine Auswirkungen.
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,	Dem Planungsträger ist bewusst, dass die Königsberger Straße während den Schulzeiten zu den Stoßzeiten rege genutzt wird, daher wurde diese auch mit einem auf die Kosten bezogen sehr hohem Gemeindeanteil in den letzten Jahren ausgebaut. Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit einer Zunahme des Verkehrs verbunden. Es ist aber nicht absehbar, dass die verkehrsbedingten Folgen durch diese vergleichsweise geringfügige Nachverdichtung mit geplanten zwei Arztpraxen, einer Apotheke und zwei Wohneinheiten die Belastungsgrenze für eine Wohnstraße signifikant überschreiten könnte und eine Beeinträchtigung der Funktion der Königsberger Straße zur Folge hätte.
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,	Keine Auswirkungen
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine Auswirkungen.
12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	Keine Auswirkungen.
13. die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	Keine Auswirkungen.