

Ortskern Mackenbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Verbandsgemeinde
Weilerbach, Ortsgemeinde Mackenbach

ENTWURF

05.09.2023



KERN
PLAN

Ortskern Mackenbach

IMPRESSUM

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Mackenbach
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand: 05.09.2023, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M.Sc. Lisa Müller, Umweltplanung und Recht

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	13
Auswirkungen der Planung, Abwägung	20

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Mackenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz.

Der Ort verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern. Vereinzelt Musikhäuser und landwirtschaftliche Gebäude in Haus-Hof-Bauweise prägen noch heute das Erscheinungsbild.

Mackenbach weist eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur sowie ein aktives Dorfleben auf. Die Umgebung von Mackenbach ist durch waldreiche Hügel, Felder und Bach- und Wiesentäler geprägt.

Insgesamt weist die Ortsgemeinde somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.

Nachverdichtungspotenziale bestehen insbesondere im Bereich der ehemaligen Gärtnerei sowie im Bereich der historischen Kneipe, zwischen Hauptstraße und Gartenstraße.

Insgesamt ist die Baustruktur im Bereich des Ortskernes von Mackenbach sehr heterogen. Innerhalb des Gebietes finden sich sowohl eingeschossige Gebäude, als auch Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. Kleinflächige Gebäude stehen hierbei den großflächigen Gebäuden in Haus-Hof-Bauweise gegenüber.

Der Einfügerahmen nach § 34 BauGB ist in dem Bereich des Ortskerns Mackenbach demnach deutlich aufgeweitet.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben in der Ortsgemeinde Mackenbach zum Teil zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere dort, wo Nachverdichtungspotenzial ist, besteht demnach aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre die Befürchtung, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Mackenbach maßgeblich stören könnten und sich nicht harmonisch in das Erscheinungsbild einfügen.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskerns auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen bzw. Nutzungen für die ein besonderer Bedarf besteht wie Servicewohnen oder besondere Formen des Wohnens) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Für den größten Teil des Ortskerns Mackenbach besteht bisher kein Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen ist.

Lediglich Teilbereiche der Marktstraße, Gartenstraße und Neustraße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen



Luftbild mit Plangebiet; Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan

Bebauungsplanes „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen - historische Musikerhäuser im Kontrast zu Neubauten - sind der bauliche Rahmen und das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB deutlich aufgeweitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bereits vorhandenen Baustrukturen sicherzustellen.

Hierzu werden aus der Bestandsbebauung insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen. Damit ist der Entwicklungsrahmen definiert, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird.

Zudem wurde eine Interessenbekundung für den Bereich der historischen Kneipe durchgeführt mit dem Ziel ein Projekt zu finden, dass die Nachfrage nach besonderen Wohn- / Betreuungsformen deckt. In diesem Rahmen wurden verschiedene Konzepte vorgelegt. Der Bebauungsplan soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Mackenbach hat daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ beschlossen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.

Zur Sicherung der Planung wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Somit wird das Plangebiet auch vor Vorhaben geschützt, die im Widerspruch zu der zukünftig angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches des „Ortskernes Mackenbach“ stehen.

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ umfasst eine Fläche von ca. 4,2 ha.

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

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da durch das Planvorhaben weniger als 20.000 m² an Fläche potenziell neuversiegelt wird. Gem. § 13a Abs. 1 BauGB ist demnach die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird.

Zwar umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt ca. 4,2 ha, allerdings handelt es sich hierbei größtenteils um eine Bestandsüberplanung. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der, der Bestandsbebauung. Potenzielle Entwicklungsflächen finden sich lediglich im Bereich der „Alten Gärtnerei“ sowie im rückwärtigen Bereich der historischen Kneipe. Eine Überschreitung des Schwellenwertes würde durch eine Nachverdichtung dieser Flächen nicht erfolgen. Somit ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach (in Aufstellung befindliche Entwurfsstand der Gesamtfortschreibung) stellt für das Plangebiet teils Wohnbauflächen und teils gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auch das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet ist als besondere Form des Wohnens und nicht störender pflegeaffiner Nutzungen mit der Darstellung von Wohn- / gemischten Bauflächen vereinbar.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Mackenbach liegt am Südrand des Nordpfälzer Berglandes in der Westpfalz. Die Ortsgemeinde ist Teil des Landkreises Kaiserslautern und gehört der Verbandsgemeinde Weilerbach an.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Mackenbach und erstreckt sich grob von der Hauptstraße bis zur Schulstraße sowie von der Friedhofstraße bis zur Marktstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Friedhofstraße,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Hauptstraße,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung der Hauptstraße Hs.-Nr. 32 inkl. der privaten Frei- und Grünflächen (Gärten), der angrenzenden Bebauung der Marktstraße Hs.-Nr. 1 sowie durch die Straßenverkehrsfläche der Neustraße und
- im Westen durch die angrenzende Bebauung der Gartenstraße Hs.-Nr. 3 - 11 (ungerade Zahlen) inkl. der privaten Frei- und Grünflächen (Gärten) sowie die Straßenverkehrsfläche der Schulstraße.



Fläche der alten Gärtnerei im Bereich der Schulstraße

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

Nutzung des Plangebiets und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich des Ortskernes Mackenbach.

Das Gebiet ist mischgenutzt. Es ist zwar nicht-überwiegend gewerblich geprägt (Wohnnutzung), es findet sich jedoch auch ein gewerblicher sowie ein gastronomischer Betrieb (Nellis Pub - historische Kneipe im Bereich der Hauptstraße) sowie zwischenzeitlich auch wieder eine Bäckerei/Konditorei (Landbäckerei Dusch, Hauptstraße 30) in dem Bereich.

Geprägt wird das Gebiet insbesondere durch die noch erhaltenen Musikerhäuser sowie durch die historischen Gebäude in Haus-Hof-Bauweise.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes bzw. die Flächen abseits der Hauptstraße sind in erster Linie durch Wohnnutzungen und sonstige die Wohnnutzungen nicht störende Einrichtungen und Betriebe (u.a. Schule, Bürgerhaus, Arztpraxen) geprägt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde. Zum überwiegenden Teil sind sie jedoch Eigentum von Privatpersonen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird.



Ortsbildprägendes Musikerhaus im Bereich der Hauptstraße

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die östlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße, die in Richtung der L 356 führt.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich ca. 8,0 km (A 6 - AS 13 „Ramstein-Miesenbach“) bzw. 9,5 km (A 62 - AS 9 „Hütschenhausen“) entfernt.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Bei künftigen im Plangebiet zulässigen baulichen Maßnahmen handelt es sich lediglich um Abrundungen innerhalb der ortsüblichen, derzeitigen Bebauungsdichte.

Entsprechende Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Die Entwässerung innerhalb des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

Interessenbekundungsverfahren

In Mackenbach befindet sich in integrierter Lage zwischen der Garten- und der Hauptstraße eine Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde (ehem. historische Kneipe). Leider ist auch an diesem Objekt die Zeit nicht spurlos vorüber gegangen, sodass eine Nachnutzung ausgeschlossen scheint.

Angrenzend an dieses Grundstück finden sich weitere Flächen im Eigentum verschiedener Privatpersonen, die ebenfalls Entwicklungspotenzial aufweisen.

Aus diesem Grund hatte die Ortsgemeinde Mackenbach entschieden, die zusammenhängenden gemeindeeigenen Grundstücke und optional die weiteren Grundstücke in einem für die Ortsgemeinde Mackenbach unverbindlichen Interessenbekundungsverfahren zur Entwicklung anzubieten.

Ziel ist es, ein lebendiges, funktions- und zukunftsfähiges Quartier zu gestalten. Durch eine attraktive Gestaltung soll ein Mehrwert für das Ortsbild geschaffen werden.



Historische Kneipe im Bereich der Hauptstraße

Dieses Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Ein potenzieller Investor wurde gefunden.

Ziel ist die Realisierung eines Angebots verschiedener Wohnkonzepte, wie Wohngemeinschaften, Einzelapartments, Servicewohnen und Wohnungen für Familien oder Paare, die als Konzept eines Quartiers umgesetzt werden. Außerdem soll neben dem betreuten Wohnen, ein Gesundheitszentrum und eine Kindertagespflege angeboten werden.

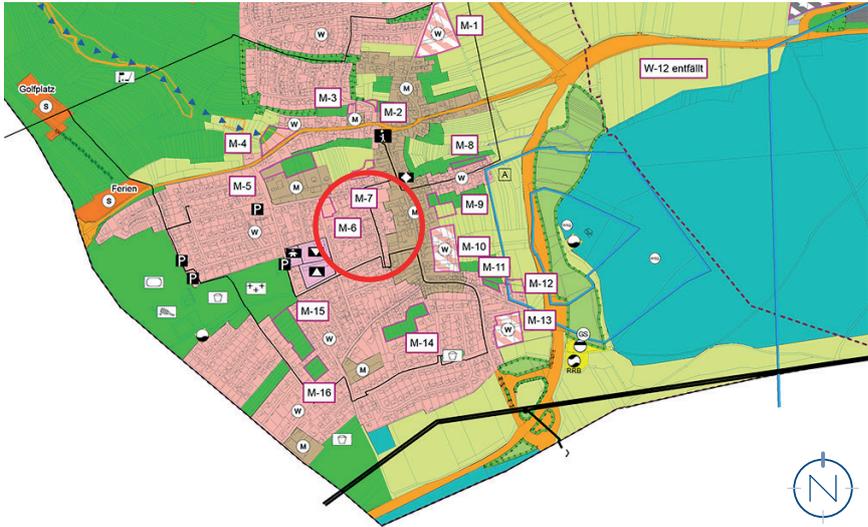
Hinsichtlich der bestehenden Scheune ist geplant, diese zu einem Restaurant / Café umzunutzen und somit eine Anlaufstelle für gemeinschaftliche Treffen zu schaffen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
zentralörtliche Funktion	Der regionale Raumordnungsplan IV (ROP) Westpfalz listet Mackenbach als Ortsgemeinde ohne Gemeindefunktion auf.
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Der regionale Raumordnungsplan Westpfalz IV stellt die Plangebietsfläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dar. • Der vorliegende Bebauungsplan passt sich somit gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung an.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate	Nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufruf, 12.11.2021) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Gem. dem Modul Artnachweise sind in der betreffenden, die Siedlungslage von Mackenbach und das westlich angrenzende Offenland bzw. Waldgebiet umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3965480) mit Ausnahme des in der Vorwarnliste geführten Haussperlings keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. I oder Art. 4 Abs. 2 der VSR registriert.</p>
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.

Kriterium	Beschreibung
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG) (Hinweis: Naturschutzfachliche Aussagen gelten für Teilbereich A und B des Bebauungsplanes)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Geltungsbereich umfasst einen ca. 4,2 ha großen Teil des dörflichen Siedlungsbereiches von Mackenbach (Quartiere um die Friedhofstr. Hauptstr., Marktstr., Neu- und Schulstraße) • dichte Einzelhausbebauung mit relativ geringen Grünanteilen • lediglich im Quartier-Innenbereich zw. Friedhof-, Haupt-, Markt- und Gartenstraße größere privat genutzte Grünfläche eines früheren Reiterhofes mit historischen Bestandsgebäuden und angebauter Scheune • im Quartier zw. Friedhof-, Schul-, Neu- und Gartenstraße ehemaliger Gärtnereibetrieb • im Südteil stark versiegelter ehem. Verbrauchermarkt (heute Bäckerei) • gegenüber zwei nachgenutzte Scheunen mit Brutpotenzial für Gebäudebrüter und evtl. Quartiere von Fledermäusen • bis auf die Gärtnerei und das ehemalige Hofgut werden alle Gebäude genutzt bzw. bewohnt • Bausubstanz i.d.R. intakt, z.T. mit Fassadenrenovierungen d.h. mit Ausnahme der o.g. Scheunen ohne besondere Brutpotenziale für Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling oder Mauersegler <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb der Ortslage ohne Kontakt zum unbebauten Außenbereich • Geltungsbereich straßenseitig bereits vollständig bebaut, durch Gebäuderückbau aktuell lediglich eine Baulücke an der Friedhofstr. • entlang der Hauptstraße etwas stärkere Lärmbelastung (Durchgangsverkehr) • ansonsten im Bereich der Nebenstraßen geringes Verkehrsaufkommen <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dörflicher Siedlungsbereich, der insbesondere den siedlungsholden Vogelarten, unter ihnen vor allem den Gehölzbrütern und Halbhöhlen- und Nischenbrütern Lebensraum und Brutmöglichkeiten bietet • ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb und ehemaliger Reiterhof mit nachgenutzten Scheunen, die Nistpotenzial für Gebäudebrüter und evtl. Quartierpotenzial für Fledermäuse besitzen, das über das übliche Maß von Wohngebäuden hinausgeht • hier sind vor allem Haussperlinge zu erwarten, Mehl- und Rauchschnalbe waren vermutlich zu Zeiten der früheren landwirtschaftlichen Nutzung präsent, sind jedoch auch aktuell nicht völlig auszuschließen • auch die Gewächshäuser der nicht mehr genutzten Gärtnerei sind dahingehend relevant • alle anderen innerhalb der benachbarten Raster des LANIS nachgewiesenen und für den besonderen Artenschutz relevanten Arten (z.B. Rotmilan, Feldlerche, Kiebitz, Kranich, Neuntöter, Schwarzspecht) sind innerhalb des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten, da sowohl die bevorzugten Brut- und Jagdhabitats als auch Rastmöglichkeiten fehlen

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • in Bezug auf Fledermäuse ist zumindest mit einem Vorkommen resp. einer Quartiernutzung der eher häufigeren synantropen Arten (z.B. Zwerg- und Breitflügelfledermaus) innerhalb des Geltungsbereiches zu rechnen, auch wenn das LANIS keine diesbezüglichen Artnachweise vorhält • weitere planungsrelevante Arten sind aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen (Laichmöglichkeiten für Amphibien, Besonnungs-/Überwinterungsplätze oder grabfähige Eiablagesubstrate für Reptilien) und spezifischer Nahrungs- bzw. Wirtspflanzen (Schmetterlinge) nicht zu erwarten <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Bebauungsplan soll in erster Linie den Bestand sichern bzw. derzeit nicht zulässige Nutzungen innerhalb des bestehenden Gebäudebestandes legitimieren • Rück- und Neubauten sind lediglich im Quartierinnern (Bereich Gärtnereibetrieb, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb und ehemaliger Reiterhof mit größerer Grünstruktur und Ziergehölzbestand sowie Bereich historische Kneipe) vorgesehen • in den Grünbereichen sind aufgrund der innerörtlichen Lage vor allem die typischen Siedlungsarten zu erwarten, wie Amsel, Kohl- und Blaumeise, Elster, Bachstelze, Grün- und Buchfink u.a., für die in Bezug auf die Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gelten darf • bei der Freistellung des Quartier-Innenbereiches ist daher bei Beachtung der gesetzlichen Rodungsfristen nicht damit zu rechnen, dass Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG betroffen sind • Rückbaumaßnahmen des Gebäudebestandes dürfen jedoch nur dann begonnen werden, wenn keine Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ggf. ist der Rückbaubeginn zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen • in Bezug auf § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG darf für die häufigen und flexiblen Arten wie Hausrotschwanz oder Bachstelze die o.g. Legalausnahme vorausgesetzt werden, daneben sind jedoch auch Arten möglich, für die dies aufgrund der Aufführung in den Roten Listen und/oder der aktuellen Bestandstrends nicht zulässig ist, hierzu gehört auch der Haussperling und der Mauersegler • in den Scheunen sind in Spalten und Ritzen der Bretterverschläge, in den Sparrenritzen oder ggfs. auch in Dachstühlen, Zwischendächern oder Kriechböden übertagende Fledermäuse nicht auszuschließen; die Gebäude müssen vor dem Rückbau auch dahingehend überprüft werden <p>Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten • ältere Bäume mit Baum- und größeren Asthöhlen sind offenbar nicht vorhanden, dies konnte jedoch nicht vollständig überprüft werden; ggfs. sind diese endoskopisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse (Kotreste) oder Bruten von Höhlenbrütern (Spechte u.a.) zu überprüfen; im Nachweisfall sind künstliche Nisthilfen oder Quartiere als Ersatz vorzusehen • vor dem Rückbau von Gebäuden (Scheunen, Gewächshäuser) sind diese auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und übertagende Fledermäuse zu prüfen • sollten Gebäudebrüter nachgewiesen werden, dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Ästlingsphase zu verschieben

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • sollten Brutnach- oder -hinweise des Haussperlings, des Mauerseglers oder der Mehl- oder Rauchschnalbe erbracht werden, dann ist der Verlust an Brutplätzen durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand auszugleichen • in Absprache mit der UNB ist hierbei ggfs. eine Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, bei der auch zu klären ist, ob das Nistangebot kontinuierlich (d.h. auch während der Bauphase, dann als CEF-Maßnahme) bereitstehen muss • Im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Arten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Abrissarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden; die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund des Siedlungsbereiches von Mackenbach mit vergleichbaren Quartierpotenzialen kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gelten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen • für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer tradierten Wochenstube in einer der nachgenutzten Scheunen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten • eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den im Wesentlichen auf eine Bestandssicherung zielenden Bebauungsplan möglich, sofern die o.g. Maßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt werden
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan (in Aufstellung befindliche Entwurfsstand der Gesamtforschreibung)	<p>Darstellung: Teils Wohnbauflächen sowie teils gemischte Bauflächen; zudem Sondergebiet im Bereich der historischen Kneipe (ist als besondere Form des Wohnens und nicht störender pflegeaffiner Nutzungen mit der Darstellung von Wohn- / gemischten Bauflächen ebenfalls vereinbar)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan</p>

Kriterium	Beschreibung
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt für den größten Teil des Geltungsbereiches nicht vor. Die Flächen sind daher aktuell überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p> <p>Lediglich Teilbereiche der Marktstraße, Gartenstraße und Neustraße befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedhofstraße“ aus dem Jahr 1970.</p>  <p>Quelle: Verbandsgemeinde Weilerbach; Bearbeitung: Kernplan</p>
Sonstige Satzungen / rechtliche Vorgaben	Für das Plangebiet wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA 1-4)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

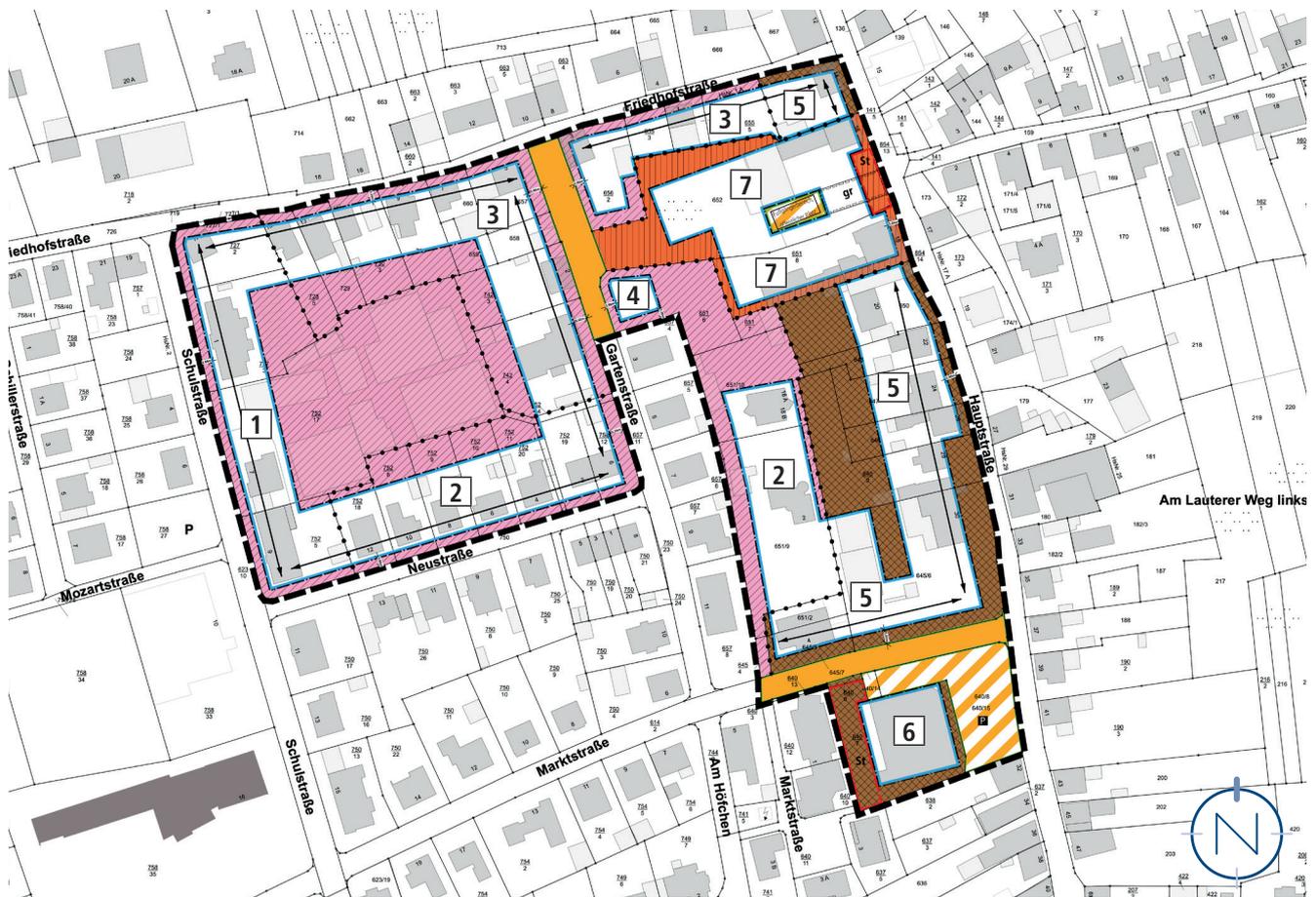
Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes (Friedhofstraße, Schulstraße, Neustraße und Gartenstraße) finden sich

bereits heute Gebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln werden diese Teilbereiche als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - 4) festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet ist ein Baugebiet, dessen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen dient. Im Unterschied zum Reinen Wohngebiet können jedoch auch ergänzende öffentliche und private Einrich-

tungen, die die Wohnruhe nicht wesentlich stören, zugelassen werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - 4) sind neben Wohngebäuden demnach auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen



Ausschnitt der Planzeichnung, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

NUTZUNGSSCHABLONEN																																																																		
<table border="1"> <tr> <td>Baugebiet</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>Höhe baulicher Anlagen</td> </tr> <tr> <td>Basisebene</td> <td>Wohnreihentiefe (z. Wohngebäude)</td> </tr> </table>	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	Höhe baulicher Anlagen	Basisebene	Wohnreihentiefe (z. Wohngebäude)	<table border="1"> <tr> <td>1</td> <td>WA 1</td> <td>II - III</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,4</td> <td>TH_{max} = 10,50 m</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>2 WE</td> <td></td> </tr> </table>	1	WA 1	II - III	GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m	a	2 WE		<table border="1"> <tr> <td>2</td> <td>WA 2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,4</td> <td>TH_{max} = 7,00 m</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>2 WE</td> <td></td> </tr> </table>	2	WA 2	II	GRZ	0,4	TH _{max} = 7,00 m	o	2 WE		<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td>WA 3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,4</td> <td>TH_{max} = 10,50 m</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>2 WE</td> <td></td> </tr> </table>	3	WA 3	III	GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m	a	2 WE		<table border="1"> <tr> <td>4</td> <td>WA 4</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,4</td> <td>TH_{max} = 10,50 m</td> </tr> <tr> <td>o</td> <td>2 WE</td> <td></td> </tr> </table>	4	WA 4	III	GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m	o	2 WE		<table border="1"> <tr> <td>5</td> <td>MI 1</td> <td>II - III</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,6</td> <td>TH_{max} = 10,50 m</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>2 WE</td> <td></td> </tr> </table>	5	MI 1	II - III	GRZ	0,6	TH _{max} = 10,50 m	a	2 WE		<table border="1"> <tr> <td>6</td> <td>MI 2</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,8</td> <td>GOK_{max} = 8,00 m</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>	6	MI 2	-	GRZ	0,8	GOK _{max} = 8,00 m	a	-	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse																																																																	
GRZ	Höhe baulicher Anlagen																																																																	
Basisebene	Wohnreihentiefe (z. Wohngebäude)																																																																	
1	WA 1	II - III																																																																
GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m																																																																
a	2 WE																																																																	
2	WA 2	II																																																																
GRZ	0,4	TH _{max} = 7,00 m																																																																
o	2 WE																																																																	
3	WA 3	III																																																																
GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m																																																																
a	2 WE																																																																	
4	WA 4	III																																																																
GRZ	0,4	TH _{max} = 10,50 m																																																																
o	2 WE																																																																	
5	MI 1	II - III																																																																
GRZ	0,6	TH _{max} = 10,50 m																																																																
a	2 WE																																																																	
6	MI 2	-																																																																
GRZ	0,8	GOK _{max} = 8,00 m																																																																
a	-																																																																	
<table border="1"> <tr> <td>7</td> <td>SO</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>0,6</td> <td>GOK_{max} = 11,00 m</td> </tr> <tr> <td>a</td> <td>-</td> <td></td> </tr> </table>	7	SO	II	GRZ	0,6	GOK _{max} = 11,00 m	a	-																																																										
7	SO	II																																																																
GRZ	0,6	GOK _{max} = 11,00 m																																																																
a	-																																																																	

für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauplanungsrechtlich ist durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete nicht von Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Somit sind durch den Verordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird der Charakter des Bestands festgeschrieben. Mit dem Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften wird zudem sichergestellt, dass keine Nutzungen, die die Bewohner und den gewünschten bzw. gegebenen Charakter der Gebiete stören könnten, zulässig sind. Zudem sind die Gebiete insbesondere auch erschließungstechnisch nicht für diese Nutzungen geeignet (Zufahrt, Unterbringung des ruhenden Verkehrs). Läden, Schank- und Speisewirtschaften sollen im Bereich des Mischgebietes konzentriert werden.

Mischgebiet (MI 1-2)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO

Im Bereich der Ortsmitte von Mackenbach, entlang der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) finden sich bereits heute gemischt-genutzte Gebiete.

Um diese bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Strukturen weiter zu entwickeln werden diese Teilbereiche als Mischgebiete (MI 1 - 2) festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die vorhandenen Gebäude wird durch die Festsetzung als Mischgebiet somit die Möglichkeit eingeräumt, auch weiterhin Wohnen und Gewerbe nebeneinander zu realisieren.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des BauNVO-Kataloges an diesem Standort realisierungsfähig. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden demnach ausgeschlossen. Für diese Nutzungen ist das Gebiet insbesondere aufgrund des üblicherweise erhöhten Flächenbedarfs nicht geeignet. Zudem sind Garten-

baubetriebe und Tankstellen gestalterisch nur schwer zu integrieren.

Darüber hinaus werden Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, innerhalb der Mischgebiete ausgeschlossen. Dadurch soll das historisch schützenswerte Erscheinungsbild des Ortskernes von Mackenbach erhalten und eine Beeinträchtigung durch Fremdwerbeanlagen verhindert werden.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb der Gebiete verhindert.

Weiterhin sind gem. 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und gewerbliche Zimmervermietung) unzulässig. Dadurch wird ebenfalls die Gefahr des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebiets verhindert.

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Gesundheitszentrum, Kindertagespflege und Betreutes Wohnen

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll den Bau eines Gesundheitszentrums, einer Tagespflege / Kindertagespflege sowie einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und pflegebetreutes Wohnen sowie Service-Wohnen ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum, Tagespflege / Kindertagespflege und betreutes Wohnen, Service-Wohnen“ festgesetzt. Damit wird dem bestehenden Bedarf in der Ortsgemeinde Mackenbach bzw. der Verbandsgemeinde Weilerbach 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.

Hier ist ein Baugebiet gewählt, in dem ausschließlich ein Gesundheitszentrum, eine (Kinder-)Tagespflege, betreutes Wohnen, Service-Wohnen, Gemeinschaftsräume und Sozialstationen zulässig sein sollen.

Zwar ließen sich betreute Wohnformen wegen der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 4 BauNVO, wonach zu den Wohngebäuden auch solche zählen, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, auch in Baugebieten verwirklichen, in denen Wohngebäude zulässig sind. Die gewünschte planungsrechtliche Situation ließe sich aber nicht mehr durch differenzierte Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO schaffen, weil durch die Festsetzung einer so einseitigen Nutzungsstruktur die allgemeine Zweckbestimmung der in Frage kommenden Baugebiete nicht mehr gewahrt bliebe.

Die besondere Funktion und Bedeutung eines Gesundheitszentrums mit Service-Wohnen sowie einer (Kinder-)Tagespflege rechtfertigt daher die Festsetzung als Sondergebiet und gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des Entwicklungskonzepts, welches im Rahmen der durchgeführten Interessenbekundung von der Ortsgemeinde auserwählt wurde, definiert. Zulässig sind demnach auch alle für das Wohnangebot und Gesundheitszentrum sowie die (Kinder-)Tagespflege erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Maß der baulichen Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung in dem Gebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Traufhöhe bzw. der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die Festsetzungen leiten sich dabei weitge-

hend aus der Bestandsbebauung des Plan-
gebiets ab.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
WA 1, WA 3 und WA 4 sowie innerhalb des
Mischgebietes MI 1 ist demnach eine maxi-
male Traufhöhe von 10,50 m zulässig.

Dem gegenüber ist im Bereich des Allgemen-
nen Wohngebietes WA 2 eine maximale
Traufhöhe von 7,00 m zulässig, im Bereich
des Mischgebietes MI 2 eine maximale Ge-
bäudeoberkante von 8,00 m und im Bereich
des sonstigen Sondergebietes (SO) eine ma-
ximale Gebäudeoberkante von 11,00 m.

Wie bei der Begrenzung der Zahl der Vollge-
schosse wird auch mit der Festsetzung der
Höhe baulicher Anlagen die Höhenent-
wicklung begrenzt und so ein relativ ein-
heitliches Erscheinungsbild im Plangebiet
sichergestellt sowie einer Beeinträchtigung
des Erscheinungsbildes des Umfelds ent-
gegengewirkt. Die Höhe baulicher Anlagen
orientiert sich dabei weitgehend an der be-
reits bestehenden Bebauung des Plange-
biets bzw. im Bereich des sonstigen
Sondergebietes (SO) an den im Rahmen der
Interessenbekundung vorgelegten Konzep-
ten.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit dem
Ziel, den dörflichen Gebietscharakter zu be-
wahren und weiterzuentwickeln, Rechnung
getragen. Einer gegenüber der noch erhal-
tenen teils ortsbildprägenden Bestandsbe-
bauung unverhältnismäßig überdimensio-
nierten Höhenentwicklung wird vorge-
beugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen
Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeuti-
ge Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe
der baulichen Anlagen genau bestimmen zu
können. Die Bezugshöhen sind der Festset-
zung zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19
BauNVO

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1
BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt,
wie viel Quadratmeter Grundfläche je Qua-
dratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
Demnach erfasst die Grundflächenzahl den
Anteil des Baugrundstücks, der von bauli-
chen Anlagen überdeckt werden darf. Folg-
lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß
an Freiflächen auf dem Baugrundstück ge-
währleistet (sparsamer Umgang mit Grund
und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Be-
reich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 -
4) bzw. von 0,6 im Bereich des Mischgebietes
(MI 1) entspricht gemäß § 17 BauNVO den
Orientierungswerten für die bauliche
Nutzung der jeweiligen Gebiete. Die Fest-
setzung einer GRZ von 0,6 im Bereich des
sonstigen Sondergebietes (SO) liegt dem
gegenüber sogar unter dem Orientierungs-
wert für die bauliche Nutzung des Gebietes.
Die Festsetzung wird in Anlehnung an die
Bestandsbebauung festgesetzt bzw. orien-
tiert sich im Bereich des sonstigen
Sondergebietes (SO) an dem im Rahmen der
Interessenbekundung eingereichten
Entwicklungskonzept.

Dem gegenüber wird im Bereich des Misch-
gebietes MI 2 verglichen mit dem Orientie-
rungswert gem. § 17 BauNVO eine erhöhte
GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der
Bestandsituation. Die Fläche ist durch den
ehem. Frischemarkt bereits heute überwie-
gend bebaut.

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 Ge-
ländeoberfläche, durch die das Baugrund-
stück lediglich unterbaut wird, bis zu einer
GRZ von 0,6 im Bereich der Allgemeinen
Wohngebiete (WA 1 - 4), bis zu einer GRZ
von 0,8 im Bereich des Mischgebietes (MI
1), bis zu einer GRZ von 1,0 im Bereich des
Mischgebietes (MI 2) und bis zu einer GRZ
von 0,8 im Bereich des sonstigen
Sondergebietes (SO) überschritten werden.

Mit der differenzierten Regelung der GRZ
wird sichergestellt, dass lediglich unterge-
ordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu
einem höheren Maß der baulichen Nutzung
führen werden. Unvertretbaren Versiegelun-
gen durch Hauptgebäude wird damit be-
gegnet, die anteilmäßige Flächenbegren-
zung wird gewahrt. Die vollständige Versie-
gelung im Bereich des MI 2 entspricht der
Bestandsituation. Bereits heute ist der Be-
reich durch den ehem. Frischemarkt mit den
Parkplatzflächen und Zufahrten bereits voll-
ständig versiegelt.

Zahl der Vollgeschosse

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

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes
der baulichen Nutzung ist eine dreidimen-
sionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß

§ 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschos-
se die Geschosse, die nach landesrechtli-
chen Vorschriften Vollgeschosse sind oder
auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich
weitgehend an der Bestandsbebauung des
Gebiets bzw. orientiert sich im Bereich des
sonstigen Sondergebietes (SO) an dem im
Rahmen der Interessenbekundung einge-
reichten Entwicklungskonzept.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes
WA 1 und des Mischgebietes MI 1 sind die
Vollgeschossezahlen als Mindest- und
Höchstmaß sowie im Bereich der Allgemen-
nen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4
und im Bereich des sonstigen Sondergebietes
(SO) als Höchstmaß festgesetzt, jeweils an
der Bestandsbebauung bzw. an dem Ent-
wicklungskonzept orientiert.

Dadurch wird eine überdimensionierte
Höhenentwicklung in den Gebieten grund-
sätzlich verhindert.

Die Festsetzung der Vollgeschosse ermög-
licht insgesamt die Wahrung des dörflichen
Charakters des Plangebietes. Zusammen
mit der Festsetzung der Höhe baulicher An-
lagen kann vermieden werden, dass es
durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit
(Staffelgeschoss, Keller) zu einer un-
erwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und
einer Weg-Entwicklung von der ländlichen
Struktur der Ortsgemeinde wird mit der
Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ent-
gegengewirkt.

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.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1
und WA 3 sowie für die beiden Mischgebie-
te MI 1 - 2 und das sonstige Sondergebiet
(SO) wird eine abweichende Bauweise gem.
§ 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der ab-
weichenden Bauweise ist eine Grenzbebau-
ung zulässig. Die Festsetzung einer abwei-
chenden Bauweise in diesen Baugebieten
entspricht der bestehenden Bebauung.
Ebenso die Definition der Hauptfirstrichtung
(traufständig zur angrenzenden Straßenver-
kehrsfläche).

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 wird dem gegenüber eine offene Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, was im Wesentlichen der Bestandsbebauung entspricht. Einer unerwünschten Verdichtung wird mit der Festsetzung entgegengewirkt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche der Grundstücke definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken geregelt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Die Festsetzungen der Baugrenzen orientieren sich weitgehend an der Bestandsbebauung des Plangebietes.

Der Abstand zur Straße innerhalb des Plangebietes wurde so gewählt, dass die Fußgängersicherheit durch größere Gebäudevorfälle und die Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche für den fließenden Verkehr verbessert werden kann.

Im rückwärtigen Bereich der historischen Kneipe ist in Verbindung mit den benachbarten Privatflächen eine ortskernverträgliche Nachverdichtung von Seiten der Ortsgemeinde vorstellbar. In diesem Zusammenhang wurde daher ein sogenanntes unverbindliches Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen dessen wurde für die Entwicklungsfläche ein Konzept erstellt, welches mit den Entwicklungszielen der Ortsgemeinde übereinstimmt und dessen Umsetzung für die Ortsgemeinde durchaus vorstellbar ist.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen daher an diesem, im Rahmen der Interessenbekundung eingereichten und zwischenzeitlich weiterentwickelten Konzept. Entlang der Hauptstraße wird das Baufenster dabei zurückversetzt festgesetzt, um eine „Vorplatz-Situation“ zu

schaffen. Lediglich an den beiden Randbereichen ist eine Bebauung mit einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig. Bereits im Bestand finden sich hier die beiden ortsbildprägenden Gebäude der Hauptstraße Hs.-Nr. 16 und 18.

Im Bereich der alten Gärtnerei soll ausschließlich entlang der Straße - entsprechend der umgebenden Bebauung - eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Blockinnenbereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, bei der ursprünglichen Nutzung, der alten Gärtnerei, handelt es sich um einen Sonderbaukörper, der sich so nicht aus der Umgebung ableiten lässt.

Mit der Freihaltung des Blockinnenbereiches wird der umgebenden Bebauung Rechnung getragen und zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

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

Stellung der baulichen Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen in den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 3 sowie im Bereich des Mischgebietes MI 1 sind einzuhalten.

Die Gebäude sind demnach traufständig zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Bei Gebäuden mit abweichender Firstrichtung, die aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert sind, kann diese bei einer Umnutzung / Nut-

zungsänderung / Erweiterung beibehalten werden.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Stellplätze mit mehr als 3 Abstellmöglichkeiten sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße und der straßenzugewandten Baugrenze ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Im übrigen Bereich des Sondergebietes (z. B. in den Abstandsflächen) sind Stellplätze somit zulässig.

Fahrradabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Tiefgaragen mit Zufahrten dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes unterirdisches Stellplatzangebot innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO).

Demnach sind Tiefgaragen mit Zufahrten innerhalb des sonstigen Sondergebietes sowie auch unter der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich, öffentlicher Platz, allgemein zulässig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage hat ausschließlich über die Hauptstraße zu erfolgen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 je Wohngebäude verhindert die Entstehung von Mehrfamilienhäusern. Dies entspricht auch der kleinteiligen Bewohnerstruktur innerhalb des Plangebietes.

Die Beschränkung gilt jedoch nicht, sofern die Wohngebäude der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Dadurch ist sichergestellt, dass auch größere Wohnanlagen für pflegebedürftige Menschen innerhalb des Plangebietes weiterhin zulässig sind bzw. noch angesiedelt werden können, da hierfür in der Ortsgemeinde ein erhöhter Bedarf besteht und diese Nutzungen im Sinne der Integration der Bewohner in zentraler Lage untergebracht werden sollen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Straßenverkehrsflächen (Gartenstraße und Marktstraße) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentliche Platzfläche, Parkplatzfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Platzfläche (Marktplatz, Parkplatzfläche) wird im Bestand übernommen. Die Inanspruchnahme der Platzfläche durch vom westlich angrenzenden MI 2 produzierten Verkehr ist zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“

Gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“ dient als multifunktionale Platzfläche dem allgemeinen Aufenthalt zum Zwecke der Erholung, Freizeitgestaltung oder des Kinderspiels.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gemäß. § 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.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (lr, gr, fr)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Um die Erschließung der Gebäude der Hauptstraße Hs.-Nr. 18a und 18b auch bei einer Nachverdichtung des an die Gartenstraße angrenzenden Grundstückes weiterhin zu gewährleisten, wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ein Leitungs-, Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hauseigentümers der Hauptstraße Hs.-Nr. 18a und 18b vorgesehen.

Mit Gehrechten zu belastende Flächen (gr)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Schaffung einer Verbindung zwischen Hauptstraße und Gartenstraße wird eine mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche, als Zuwegung mit einer Breite von 9,00 m, festgesetzt. Der Bereich ist bis einschließlich der Oberkante des 1. Obergeschosses (Erdgeschosszone + Zone des 1.OG) von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von Bepflanzungen freizuhalten.

Zudem ist innerhalb des Sondergebietes zur Verbindung der öffentlichen Platzfläche mit der Gartenstraße eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungszugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen ist in Rheinland-Pfalz mit einem Ertrag von ca. 1.050 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kWpeak installierter Leistung zu rechnen. (Quelle: Echtsolar, die Plattform rund um Photovoltaik; <https://echtsolar.de>; Stand Abruf: 31.01.2023)

Die verbindliche Festsetzung der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude innerhalb des Plangebietes ist insgesamt wirtschaftlich zumutbar.

Insbesondere auch im Hinblick auf stetig steigende Stromkosten lohnt sich die Investition in eine Photovoltaikanlage weiterhin. Somit ist der selbst erzeugte Strom günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die ausgehenden Geräuschemissionen der geplanten Landbäckerei Dusch (Gebäude Hauptstraße Nr. 30) sind so zu begrenzen, dass die damit verbundenen Geräuschemissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung die gemäß TA Lärm zulässigen Geräuschemissionen nicht überschreiten. Dies gewährleistet, dass es nicht zu unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen (u. a. Wohnen) kommt.

In diesem Zusammenhang wurden im Zuge der Detailplanung Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Rauchsauger und Kältema-

schinen, der Andienung und der Parkplätze definiert.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume ist von besonderer Bedeutung.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind die Gebäudevorflächen, vor allem in den Bereichen der Hauptstraße, der Marktstraße und der Friedhofstraße, größtenteils versiegelt. Gärtnerisch angelegte Vorflächen mit Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im Bereich der Neustraße sowie teilweise im Bereich der Schulstraße. Diese werten das Erscheinungsbild des Quartiers optisch auf. Zudem tragen die Grün- und Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets zur Verbesserung des Mikroklimas (u. a. durch Staubbindung, Temperatenausgleich) bei.

Demnach ist zukünftig ab drei oberirdischen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Festsetzung soll der starken Versiegelung der Gebäudevorflächen entgegenwirkt werden, gleichzeitig werden die Eigentümer von Einfamilienhäusern (überwiegend 2 Stellplätze) nicht eingeschränkt.

Nach § 34 BauGB bestanden bisher kaum Möglichkeiten, ökologische Qualitäten in das Plangebiet einzubringen. Dabei können Begrünungen (z. B. Dachbegrünungen) neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima auch positive Auswirkungen auf das Entwässerungssystem eines Gebiets haben. Eine weitere Eingrünung des Gebiets ist somit wünschenswert und zulässig, allerdings nicht verbindlich festgesetzt.

Lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30° Neigung von Hauptgebäuden sind zukünftig bei Neubauten mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder den Regenwasserverversickerungsanlagen zufließt. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem bebauten Gebiet gemildert und so verhindert, dass dem Gebiet selbst

bzw. der Umgebung kühle Luft zum Austausch entzogen wird. Der Versiegelung des Gebietes soll so möglichst entgegengewirkt werden.

Darüber hinaus sind auch die Fassaden von Neubauten innerhalb des Plangebietes zu begrünen (mind. 20 % der Fassaden der Hauptgebäude). Die Fassadenbegrünungen dienen dabei der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstruktur und besitzen im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop insbesondere für Insekten. Zudem wirkt eine Fassadenbegrünung ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei.

Aus klimatischen Gründen wurden in der Baumliste zudem trocken- und hitzetolerante Sorten aufgeführt. Es empfiehlt sich, bei Pflanzungen diese Sorten zu verwenden, da die Wachstumsbedingungen in verdichteten Bereichen ohnehin häufig von Hitze und Trockenheit geprägt sind und eine entsprechende Sortenwahl auch bei einer möglichen Verschärfung dieser Situation im Zuge des Klimawandels vorteilhaft ist.

Zudem sind Decken von Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mindestens 60 cm hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen sind diese Bereiche pro Baum mind. 1 m hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

Ziel dabei ist es, durch eine Begrünung von Neubauten die ökologische Qualität innerhalb des Plangebietes zu steigern.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Ortsbild geschaffen.

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

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

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets. Die Entsorgungsinfrastruktur

ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig vorhanden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt demnach aktuell im Mischsystem.

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

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

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters des Plangebietes. Es gilt den ländlichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund ist es notwendig über die Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans hinaus, gestalterische Vorgaben für das Plangebiet festzusetzen.

Der Eigentümer wird eingeschränkt, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Mackenbach an einer attraktiven, geordneten und nachhaltigen Struktur des Ortes bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebietes „Ortskern Mackenbach“ Rechnung zu tragen.

Die gestalterischen Vorgaben sind weitgehend aus der Bestandsbebauung abgeleitet. Festsetzungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie zu den Nebengebäuden/-anlagen, den Stellplätzen, Garagen und Carports, den Einfriedungen und den Werbeanlagen getroffen.

Insgesamt ist die Auswahl an verbleibenden Gestaltungsmöglichkeiten ausreichend, um den individuellen Ansprüchen zu genügen. Gleichzeitig wird durch die verschiedenen Vorgaben ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und der neuen Bebauung sichergestellt.

Dach

Das Dach eines Gebäudes hat durch seine gestalterische Ausprägung einen wesentlichen Einfluss auf das städtebauliche und baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Gebietes. Mit den getroffenen Vorschriften zur Dachform verbleiben ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktionen. Gleichzeitig

werden Auswüchse in jeglicher Richtung vermieden.

Innerhalb des Plangebietes sind heute in erster Linie Satteldächer, teils mit Gauben, prägend. Daher ist es wichtig, in Zukunft die Gestaltungsmöglichkeiten von Dächern einzuschränken und auch hier weiterhin auf ein einheitliches Erscheinungsbild zu achten.

Für die Dächer werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zudem bestimmte Materialien zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Gebiets ab und dienen dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen. Die Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung orientieren sich dabei an der Bestandsbebauung des Plangebietes.

Fassade

Die Fassade ist das Gesicht eines Gebäudes und für dessen Erscheinungsbild von wesentlicher Bedeutung. Bestimmt wird das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes dabei durch Material, Struktur und Farbe der Fassade. Um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes zu erzielen und die bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen zu erhalten und vor einer Überprägung zu schützen, ist es daher erforderlich, bauordnungsrechtliche Vorschriften bezüglich der Gestaltung von Fassaden zu treffen.

Für die Fassaden werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Materialien zugelassen. Die Festsetzung orientiert sich dabei weitgehend an der teils ortsbildprägenden Bestandsbebauung und dient insgesamt der Wahrung eines Mindestmaßes von Gestaltqualität der Fassaden. Die Vorschrift zielt auf einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung des Plangebietes ab und dient dem Erhalt der bauhistorisch wertvollen Gebäudestrukturen.

Nebengebäude/-anlage

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung von Nebengebäuden/-anlagen dienen der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und vermeiden eine dominierende Wirkung der Nebengebäude.

Die Nebengebäuden/-anlagen sind demnach in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Zudem müssen

sie sich hinsichtlich Baumasse und Baugegestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Stellplätze, Garagen und Carports

Die Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken und somit der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet.

Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum durch Parksuchverkehr o. ä. vermieden.

Einfriedungen

Als Einfriedung wird allgemein eine Anlage an oder auf der Grundstücksgrenze bezeichnet, die das Grundstück nach außen hin abgrenzt und gegen Einwirkungen schützt (z. B. Zaun, Mauer).

Die Festsetzung bzgl. der Gestaltung der Einfriedungen dient der Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet und verhindert eine überdimensionierte Höhenentwicklung und eine Abschirmung zum öffentlichen Raum.

Werbeanlage

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in dem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des Ortskernes erheblich gestört wird. Damit innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen und -schilder nicht zu sehr dominieren und eine Überprägung mit Werbung unterbunden sowie ein einheitliches Erscheinungsbild erlangt wird, werden die Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage beschränkt. Für das Plangebiet untypische, das Erscheinungsbild störende Werbeanlagen (z. B. Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, etc.) sind darüber hinaus grundsätzlich unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung eines harmonischen Gesamteindrucks in dem Gebiet sind die Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude oder in vom Straßenraum aus nicht einsehbaren Konstruktionen unterzubringen.

Darüber hinaus sind Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, unversiegelt zu belassen

und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen für z. B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt. Hierdurch wird zum Klimaschutz beigetragen.

Auswirkungen der Planung, 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 Bebauungsplanes 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 im vorliegenden Fall aus folgenden drei Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der 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 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ 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 Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass künftige Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend der bestehenden Gebäudetypologie entsprechen. Somit wird der dörfliche Charakter innerhalb der Ortsgemeinde erhalten. Zusätzlich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen jegliche Nutzungen ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch zukünftig zulässig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation. Mit einem erheblichen, zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist ebenfalls nicht zu rechnen.

Bei Nachverdichtung der innerörtlichen Entwicklungsfläche (rückwärtige Flächen der historischen Kneipe) entsteht zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, die Erschließung des Gebietes erfolgt jedoch ausschließlich über die Hauptstraße, welche ausreichend dimensioniert ist. Der ruhende Verkehr kann darüber hinaus vollständig auf dem Privatgrundstück untergebracht werden.

Die Richtwerte der TA Lärm im Bereich der Landbäckerei Dusch werden gemäß den schalltechnischen Untersuchungen, die das Unternehmen im Zuge der Detailplanung hat erstellen lassen, eingehalten.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ und seinen Festsetzungen wird, im Sinne des Ortsbildes von Mackenbach, die bestehende, teils historische Baustruktur im Geltungsbereich, unter Betonung der noch vorhandenen ortsbildprägenden Substanz gesichert. Hierzu sind insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und örtlichen Bauvorschriften getroffen worden.

Es ist dabei die Zielsetzung, den ursprünglichen dörflichen Charakter des Plangebiets zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben teils zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen innerhalb von Mackenbach geführt. Insbesondere besteht demnach die Gefahr, dass in Baulücken bzw. auf Freiflächen Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Mackenbach maßgeblich stören könnten.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan wird somit das angestrebte Ortsbild gesichert, eine ortskernverträgliche Nachverdichtung gewährleistet und der Zielsetzung bzgl. der weiteren baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprochen. Die gestalterischen Vorgaben unterstützen dies.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes und erschlossenes Gebiet innerhalb der Ortsgemeinde Mackenbach.

Durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung (innerörtliche Lage) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen weist der Geltungsbereich bereits eine Vorbelastung auf.

Es sind keine Schäden nach § 19 BNatSchG i. V. mit dem Umweltschadengesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate zu erwarten, da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i. S. d. § 19 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen oder im Falle der potenziell vorkommenden Arten eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann.

Sollten Gebäude und Scheunen abgerissen werden, sind möglicherweise die Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG in Bezug auf die Gebäudebrüter unter den Vögeln oder auf die an bzw. in Gebäuden quartiernehmenden Fledermäuse betroffen. Aus diesem Grund werden artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Detaillierte Untersuchungen etc. folgen dann auf Ebene eines konkreten Bauvorhabens. Eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist dadurch möglich.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten.

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

Erheblich negative Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung nicht zu befürchten. Bei Nachverdichtung der innerörtlichen Entwicklungsfläche (rückwärtige Flächen der historischen Kneipe) entsteht zwar ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, der Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz besteht hier jedoch bereits. Das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann aufgenommen werden, die Erschließungsstraßen sind ausreichend dimensioniert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Planung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Das Plangebiet ist

bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Wesentlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können weitgehend ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist schon heute bereits überwiegend bebaut und vollständig erschlossen (entsprechend hoher Versiegelungsgrad).

Zwar lassen die Baufenster innerhalb des Plangebietes auch vereinzelt größere Neuversiegelungen zu (insbesondere im rückwärtigen Bereich der historischen Kneipe), aufgrund des geringen Flächenumfangs ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimas zu rechnen.

Zudem sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie allgemein zulässig. Dadurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Zur weiteren Eingrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse tragen weiterhin die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (u. a. Eingrünung Stellplätze; Begrünung Tiefgaragendach) bei.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist darüber hinaus in erster Linie mit geringfügigen Erweiterungen der Bestandsgebäude zu rechnen.

Abgesehen von potenziell eintretenden geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen, können erhebliche negative Auswirkungen daher insgesamt ausgeschlossen werden.

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

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. 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 Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

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

Auswirkungen auf private Belange

Mackenbach verfügt über einen historisch gewachsenen Ortskern. Vereinzelt Musikerhäuser und landwirtschaftliche Gebäude in Haus-Hof-Bauweise prägen noch heute das Erscheinungsbild.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben jedoch zum Teil zu unerwünschten städtebaulichen Verhältnissen geführt. Insbesondere in ungenutzten Blockinnenbereichen besteht demnach die Gefahr, dass Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die den dörflichen Charakter der Ortsgemeinde Mackenbach maßgeblich stören könnten und sich nicht harmonisch in das Erscheinungsbild einfügen.

Ein konkretes Ansiedlungsvorhaben im Bereich der ehemaligen Gärtnerei mit 6 - 9 Mehrfamilienhäusern wurde seitens der Ortsgemeinde bereits abgelehnt.

Es ist daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die Nachverdichtung des Ortskernes auch einen Mehrwert für die Ortsgemeinde (belebende Nutzungen) aufweist und sich die Nutzungen harmonisch in die dörfliche Struktur einfügen.

Mit den getroffenen Vorschriften wird zwar in die Baufreiheit des Privaten eingegriffen und der Eigentümer eingeschränkt. Gleichzeitig wird jedoch dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Mackenbach an einer attraktiven, geordneten, ortskernverträglichen und nachhaltigen Ortsentwicklung entsprochen. Die Erreichung des öffentlichen Zwecks, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern, erfolgt unter größtmöglicher Schonung des Privateigentums. Die bauliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke wird nicht eingeschränkt. Dem Bauherrn werden zwar Vorgaben gemacht, die ihn auch in seinen Gestaltungswünschen einengen, die aber dennoch geringfügigen Gestaltungsspielraum ermöglichen und keine übermäßige zusätzliche Kostenbelastung verursachen. Die Festsetzungen sind dabei weitge-

hend aus der bestehenden Bebauung abgeleitet. Auswüchse in jeglicher Richtung werden somit vermieden. Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nutzungen bleiben in Zukunft weitgehend zulässig. Zudem werden den Eigentümern, wo möglich, teils großflächige Erweiterungs-/Nachverdichtungsmöglichkeiten in der überbaubaren Fläche eingeräumt (u. a. rückwärtige Flächen historische Kneipe).

Es sind somit Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Mackenbach Rechnung getragen. Der Nutzungsart des Plangebiets und der näheren Umgebung wird entsprochen. Zudem wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um die ortsbildprägenden Gebäudestrukturen (u. a. Musikerhäuser) zu schützen.

Die bereits bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes bleiben nach den Festsetzungen auch weiterhin zulässig.

Negative Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

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.

Der aufzustellende Bebauungsplan bringt die Interessen der Eigentümer an einer zukunftsorientierten Bebauung in Abwägung mit dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Mackenbach an einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

Gegenüber einer Genehmigung nach § 34 BauGB wird der Private zukünftig in seinem Handlungsspielraum eingeschränkt. Eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB hätte teils eine stärkere Ausnutzung

der Grundstücke zugelassen. Die Zielsetzung der Ortsgemeinde Mackenbach ist es jedoch, im Sinne des Ortsbildes der Ortsgemeinde, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters bei moderater, ortskernverträglicher Nachverdichtung der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dies ist nur möglich, wenn die Grenzen des „Einfügens“ nach § 34 BauGB und § 35 BauGB im Geltungsbereich durch einen Bebauungsplan bedeutend feiner gesteuert und definiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ ist somit erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind weitgehend aus der bereits bestehenden Bebauung abgeleitet, sodass der Einzelne somit nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Insgesamt wird dem städtebaulichen Interesse der Ortsgemeinde Mackenbach eine höhere Gewichtung zugeteilt.

Hierzu gehört auch, dass die Ortsgemeinde in der Abwägung der Nachnutzung von Flächen mit sozialen Zwecken dienenden Anlagen (z. B. Pflegewohnheime, Wohngebäude zur Pflege und Betreuung der Bewohner) ein höheres Gewicht einräumt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung im Ortskern
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfes an „besonderen“ Formen des Wohnens (Pflege- / Wohnheime, Service-Wohnen) und der Pflege sowie medizinischen Versorgung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Landbäckerei und damit wird ein Beitrag zur Gewährleistung der Nahversorgung gewährleistet
- Orientierung der Gebäude (Errichtung, Änderung, Erneuerung, Erweiterung)

bei ihrer äußeren Gestaltung (Form, Material, Farbe, Werbeanlagen, etc.) an der Eigenart des Plangebietes sowie Vorgabe des Rahmens des Einfügens

- Erhalt des dörflichen Charakters von Mackenbach
- Auch Neubauten und Nebengebäude sollen an der Straßenflucht ausgerichtet werden und sich in die Siedlungsstruktur einfügen
- Verhinderung einer überdimensionierten Höhenentwicklung und Verdichtung bei Neubauten
- Verbesserung Abstand Bebauung - Straße: Sichtbeziehung; Fußgängersicherheit
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse
- Bei Beachtung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Argumente gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“

Ein mögliches Argument, welches gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ hervorgebracht werden könnte, ist die Forderung nach dem Gleichheitsgrundsatz, da bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Teilbereichen eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB teilweise möglich war.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Sinne des Ortsbildes von Mackenbach, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Erhaltung des dörflichen Charakters der Ortsgemeinde zu sichern. Es gilt, den dörflichen Gebietscharakter zu bewahren und weiterzuentwickeln. Somit wird eine positive planerische Gestaltungsvorstellung verfolgt.

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung für die Zukunft sicherzustellen ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre wird daher bezüglich der weiteren baulichen Entwicklung in Zukunft lenkend eingegriffen. Dadurch wird der dörfliche Charakter im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt. Einer zunehmenden Heterogenisierung wird entgegengewirkt.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Mackenbach“ wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Mackenbach zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.