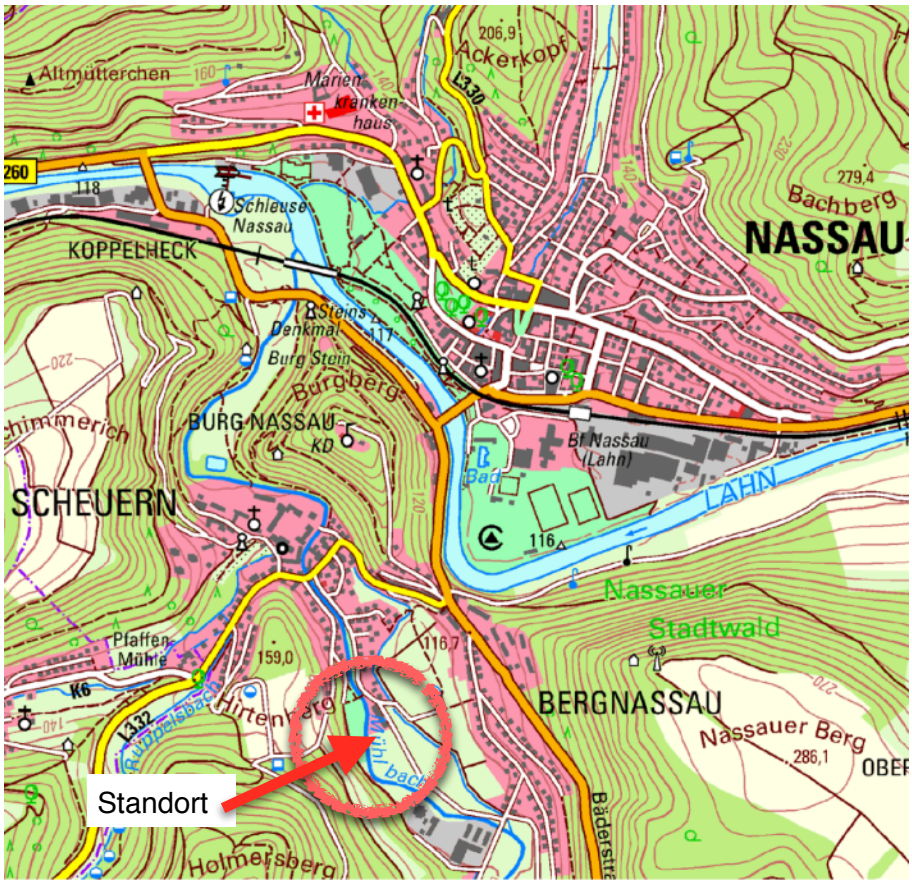


Lage im Stadtgebiet (o. Maßstab)

Begründung

Stand:
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE
Prof. M. Uhle
Auf dem Acker 25
56379 Winden
Tel. 02604 - 1502
Email: prof-uhle@t-online.de

Vorläufiger Vorhabenträger:

Förderverein Stationäres
Hospiz Rhein-Lahn e.V

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und planungsrechtliche Situation 3
1.1 Anlass 3
1.2 Planungsrechtliche Situation 3
2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung 4
3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Standortfindung) 5
3.1 Erläuterungen zur Standortfindung 5
3.2 Geprüfte Standorte in Nassau und Umgebung 5
3.3 Standortauswahl 8
4 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) 9
4.1 Vorgetragene Aspekte zum „Bebauungsplanverfahren“ 9
4.2 Vorgetragene Aspekte zur „Verkehrserschließung“ 10
4.3 Vorgetragene Aspekte zum „Naturschutz“ 11
4.4 Vorgetragene Aspekte zu „Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz“ 12
4.5 Vorgetragene Aspekte zum „Immissionsschutz“ 13
4.6 Vorgetragene Aspekte zur „Gleichbehandlung“ 15
4.7 Vorgetragene Aspekte zum „Nebeneinander von Kindertagesstätte und Hospiz“ 15
4.8 Vorgetragene Aspekte zur „Standortentscheidung“ 16
4.9 Ergebnis der Einwohnerversammlung „Bergnassau - Scheuern“ 17
5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB’s 19
5.1 Vorgetragene Belange des LBM, Schreiben vom 10.06.21 u. 21.02.22 19
5.2 Belange der SGD-Nord, Schreiben vom 16.06.21 u. 15.02.22 21
5.2.1 Gewässerschutz 21
5.2.2 Trinkwasserschutz 21
5.2.3 Entwässerung 22
5.3 Kreisverwaltung, Schreiben vom 21.03.22 22
6 Auswirkungen der Planung 23
6.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage 23
6.1.1 Schallimmissionen und Luftverunreinigungen 23
6.1.2 Verkehrssicherheit 23
6.2 Auswirkung des Vorhabens auf die Kindertagesstätte 24
6.2.1 Entwicklungsmöglichkeit 24
6.2.2 Erscheinungsbild 24
6.2.3 Nutzungskonflikte 24
6.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur 24
7 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen 26
7.1 Geltungsbereich (Planungsgebiet) 26
7.2 Art der Nutzung 27
7.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse 28
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 29
7.5 Fläche für Stellplätze 30
7.6 Öffentliche Verkehrsfläche 30
7.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich 30
7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 31
8 Sonstige Hinweise 32
Anlage 1 - „Konzepterläuterung, VE- Nassau-Hospiz“ 32
Anlage 2 - „Umweltbericht“ 32
Anlage 3 - „FFH Prognose“ 32
Anlage 4 - „Vegetationsaufnahme des Grünlands“ 32
Anlage 5 - „Externe Ausgleichsmaßnahme“ 32

1 Anlass und planungsrechtliche Situation

1.1 Anlass

Die Stadt Nassau hat auf Antrag des Fördervereins Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. (Vorhabenträger)[1], nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).
Das Hospiz dient der palliativ-medizinischen Versorgung der Bevölkerung. Es handelt sich um eine Einrichtung des Gemeinbedarfs. Das Vorhaben entspricht den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Das Hospiz unterstützt die zentralörtliche Funktion der Stadt Nassau. Das Vorhaben entspricht damit auch den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Errichtung des Hospizes leistet einen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Nassau.
Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan aufgestellt (§1 Abs. 3 BauGB).

1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Hospiz im Stadtteil Bergnassau-Scheuern zu errichten. Das Grundstück befindet sich in Nähe der Kindertagesstätte, am Rand der Ortslage. Es wird über den Erschließungsweg „Am Sauerborn“ erschlossen.
Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als „Naturbestimmte Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss auf der Grundlage des Vorhabens angepasst werden.
Durch den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau müssen die Flächennutzungspläne zusammengeführt und fortgeschrieben werden. Das dafür erforderliche Verfahren wird voraussichtlich mehrere Jahre dauern.
Auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Abwägung entschieden, einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ (§ 8 Abs. 4 BauGB) aufzustellen.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in Form einer Offenlage, für die Dauer von vier Wochen. Die Beteiligungsunterlagen wurden der Öffentlichkeit auch über das Internet zugänglich gemacht (Ergebnis s. Ziff. 4.1 - 4.8). Es fand eine Unterrichtung statt, über:

- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen (Standortfindung),
- und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Anschreiben (Ergebnis s. Ziff. 5). Die Beteiligungsfrist betrug vier Wochen. In Ergänzung zu diesen Verfahren wurde am 01.12.2021 eine Einwohnerversammlung für die Einwohner des Stadtteiles Bergnassau-Scheuern durchgeführt (Ergebnis s. Ziff. 4.9).

Nach Abwägung des Beteiligungsergebnisses durch den Stadtrat erfolge die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Das Ergebnis ist in Ziff. 4 der Begründung dargelegt.

[1] Für die Trägerschaft eines Hospizes ist die Rechtsform einer „gGmbH“ erforderlich. Bis zum Abschluss des Gründungsverfahrens bereitet der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V, als vorläufiger Vorhabenträger, alle erforderlichen Schritte der Planung vor.

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Hospize sind selbständige Einrichtungen mit einem eigenständigen Versorgungsauftrag, die für Menschen mit unheilbaren Krankheiten in ihrer letzten Lebensphase eine palliativ-pflegerische und palliativ-medizinische Versorgung erbringen. In der Regel sind es kleine Einrichtungen mit familiärem Charakter, mit acht bis sechzehn Plätzen.[2] Der Vorhabenträger[3] plant die Errichtung eines Hospizes mit ca. 8 - 9 Plätzen[4] für den Bedarf im Einflussbereich des Rhein-Lahn-Kreises. Die Investitionskosten zur Errichtung des Hospizes werden im Wesentlichen durch Darlehen, Spenden und Zuschüsse finanziert. Der Betrieb des Hospizes erfolgt durch eine Mischfinanzierung aus der Krankenversicherung und der Pflegeversicherung. Für die Patienten sind die Leistungen des Hospizes kostenlos. Das Bundesministerium für Gesundheit teilt in einer Veröffentlichung[5] mit:

„ Seit dem Sommer 2009 zahlen die Versicherten keinen Eigenanteil mehr für die Versorgung in stationären Hospizen. (…). Die gesetzlichen Krankenkassen übernehmen unter Berücksichtigung des Finanzierungsanteils der Pflegeversicherung ***95 Prozent*** *der zuschussfähigen Kosten eines stationären Hospizes. Den restlichen Anteil tragen die Hospize, insbesondere durch Spenden und Ehrenamt.“*

In einer vorläufigen Kalkulation wurde geschätzt, dass für den Betrieb des Hospizes (in der geplanten Größe) ein Spendenvolumen von ca. 70.000 €/Jahr erforderlich ist[6].

Die Größe und Ausstattung eines Hospizes ist in Gesetzen und Verordnungen geregelt.[7]
Der Standort und die Gebäudearchitektur haben auf die palliativ-medizinische Versorgung, einen wesentlichen Einfluss. Aus diesem Grund soll der Standort folgende Anforderungen erfüllen:

- Das Anforderungsprofils (Raumprogramm), geregelt in Gesetzen und Verordnungen, muss erfüllt werden können.
- Die gesicherte Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) muss gewährleistet sein.
- Die wasserrechtlichen Belange (z.B. Grundwasserschutz, Hochwasserschutz, etc.) müssen berücksichtigt werden können.
- Das Gebäude und die Freiflächen sollen ohne besondere technische Ausstattung barrierefrei und behindertengerecht betrieben werden können.
- Die Zimmer und Funktionsräume müssen als „Station“ auf einer Ebene angeordnet werden können (z.B. ein Vollgeschoss).
- Der Standort muss mindestens die Immissionsanforderungen eines WA-Gebietes (§ 4 BauNVO) erfüllen.
- Der Standort, muss in zumutbarer Entfernung eine ergänzende Infrastruktur besitzen (z.B. Ärzte, Apotheken, soziale Einrichtungen, Fahrdienste, etc.),
- Eine naturnahe Umgebung, zur positiven Beeinflussung der palliativ-medizinischen Versorgung, wird angestrebt.
- Die Grundstücke müssen für die Errichtung des Hospizes erworben werden können.

---

[2] s. https://www.vdek.com/presse/glossar_gesundheitswesen/hospiz.html

[3] Für die Trägerschaft eines Hospizes ist die Rechtsform einer „gGmbH“ erforderlich. Bis zum Abschluss des Gründungsverfahrens bereitet der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V, als vorläufiger Vorhabenträger, alle erforderlichen Schritte der Planung vor.

[4] Es handelt sich um 8 Betten (Zimmer) für die palliativmedizinische Versorgung und um 1 Bett (Zimmer) als Übernachtungsmöglichkeit eines Angehörigen (Regelung s. unten, Fußnote [4]).

[5] https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/h/hospiz.html

[6] Schätzung im Jahr 2020.

[7] z.B. Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017, § 7 Abs. 4.

3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Standortfindung)

3.1 Erläuterungen zur Standortfindung

Seit einigen Jahren ist der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück / einer Immobilie für den Betrieb eines Hospizes.

Besonders geeignet sind Standorte im Bereich der Städte Bad Ems und Nassau. Durch die vorhandene Infrastruktur, im Einflussbereich der Städte, entstehen für den Betrieb eines Hospizes Vorteile. Aus diesem Grund wurden in beiden Städten geeignete Grundstücke gesucht.[8]

Die geographische Lage von Nassau, im Rhein-Lahn-Kreis, ist im Vergleich zu Bad Ems, etwas günstiger. Nassau ist über die Hauptverkehrswege des Kreises gut erschlossen und liegt näher zur geographischen Kreismitte (siehe auch Ziff. 4.8 „(…) Standortentscheidung“).
Der Standort Nassau beinhaltet darüberhinaus, nach Einschätzung des Vorhabenträgers, organisatorische und wirtschaftliche Vorteile für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes.
Die lange Tradition der Stadt als Standort gemeinnütziger Institutionen sowie von Erholungs- und Pflegeeinrichtungen spricht ebenfalls für die Errichtung des Hospizes in ihrem Einflussbereich. Aus diesen Gründen wird der Standort Nassau für die Errichtung des Hospizes favorisiert.

Über einen langen Zeitraum war die Suche nach einem geeigneten Grundstück in der Stadt erfolglos. Deshalb wurden in den Prozess der Standortfindung auch einige Ortsgemeinden in ihrer Umgebung einbezogen.

3.2 Geprüfte Standorte in Nassau und Umgebung

Folgende Standorte wurden in Nassau für die Errichtung des Hospizes näher geprüft:

- Kernstadt Nassau, Grundstück Windener Straße (ehemaliges Landschulheim)
- Kernstadt Nassau, Grundstück Paul-Schneider-Straße (Eigentum der Stadt)
- Kernstadt Nassau, Grundstücke im Umfeld der Park- und Erholungsflächen an der Lahn
- Kernstadt Nassau, Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Kernstadt Nassau, Grundstück „Ehemalige Kindertagesstätte“ an der Freiherr-vom-Stein-Schule
- Kernstadt Nassau, Teilgrundstück, ehemaliges Marienkrankenhaus (Einmündung Neuzebachweg / Emser Str.)
- Stadtteil Bergnassau - Scheuern, mehrere Grundstücke (s. Anlage 1)

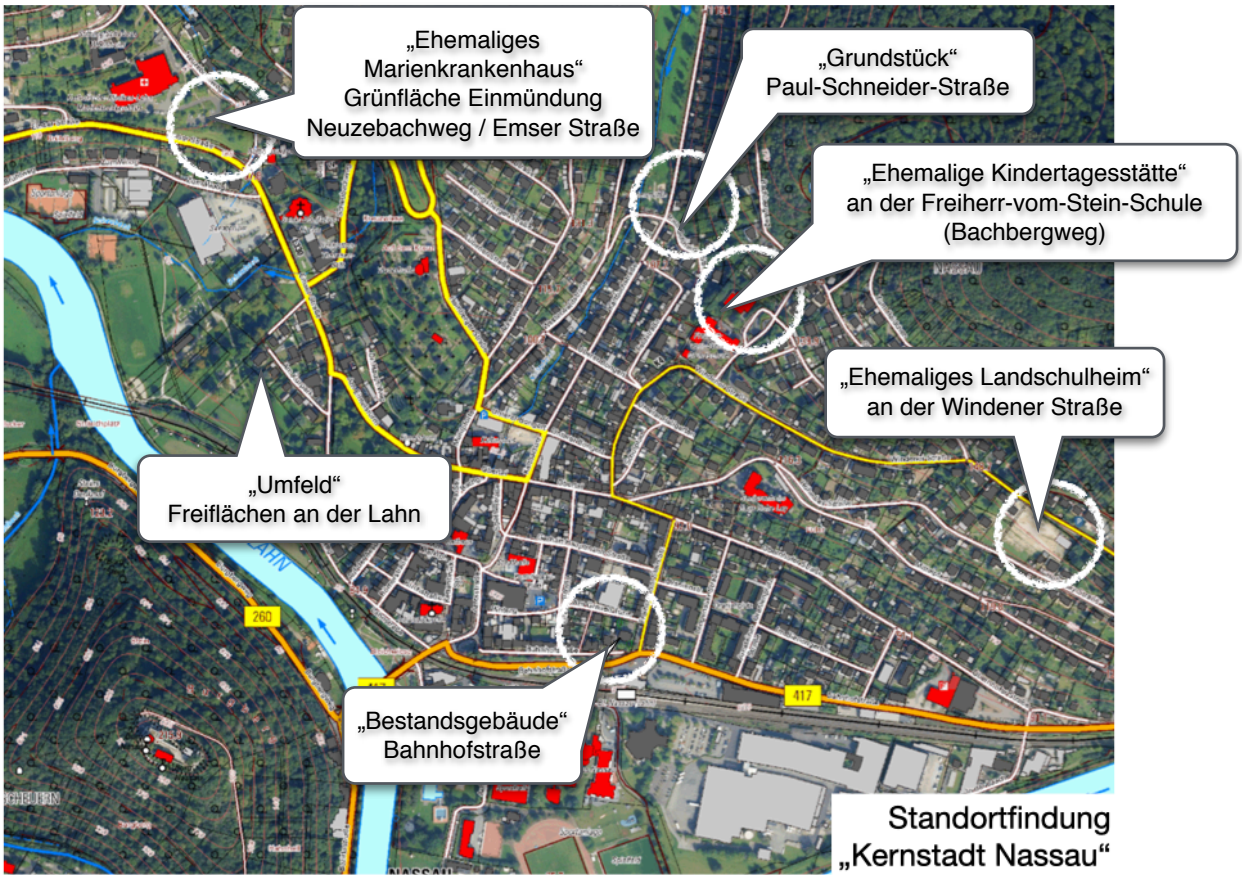
Folgende Standorte wurden in der Umgebung für die Errichtung des Hospizes näher geprüft:

- Dienethal, Grundstück Talstraße 8 -10
- Seelbach, Grundstück „Am Weiher“
- Winden, Grundstück im Bereich der neuen Kindertagesstätte.

Die Vorprüfung der Standorteignung erfolgte auf der Grundlage:

- der in Ziff. 2 dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“,
- der Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung),
- der wasserrechtlichen Belange (z.B. Grundwasserschutz, Hochwasser, etc.),
- der Einschätzung des Grunderwerbs.

[8] In Bad Ems wurde ein Grundstück als „geeignet“ eingestuft.



In den Hangflächen der Stadt Nassau erschwert die Topografie die barrierefreie Erschließung des Hospizgebäudes und der Freiflächen (z.B. Grundstück „Ehemaliges Landschulheim“ an der Windener Straße und Grundstück an der Paul-Schneider-Straße).

Im Talbereich der Kernstadt unterliegen die geeigneten Grundstücke dem Hochwasserschutz oder sind als „Park- und Erholungsflächen“ unverzichtbarer Bestandteil der Stadtentwicklung (z.B. Umfeld der Freiflächen an der Lahn).

Im Bereich der Bestandsbebauung beeinflussen hohe Aufwendungen für den barrierefreien Umbau, Brandschutz, Immissionsschutz (Verkehr) und das relativ geringe Freiflächenangebot den nachhaltigen Betrieb des Hospizes (z.B. bei einem Gebäude in der Bahnhofstraße).

Das Grundstück der ehemaligen Kindertagesstätte an der Freiherr-vom-Stein-Schule (Bachbergweg) ist ca. 2.600 m2 groß. Es besitzt markante Geländesprünge (Höhe ca. 3 m). Bei eingeschossiger Bauweise (Zimmer und Funktionsräume als „Station“ auf einer Ebene) sind Geländeaufschüttungen erforderlich. Es entsteht eine beengte Grundstückssituation. Der Abstand zum Schulgebäude und zu zwei Wohngebäuden ist sehr gering.
Bei einer zweigeschossigen Bauweise (Teilung in zwei Stationen) ist ein größerer Personal- und Logistikaufwand für den Hospizbetrieb erforderlich. Die Qualität der Betreuung wird beeinflusst.
Die Grundstücksverhältnisse bleiben auch bei einem zweigeschossigen Baukörper beengt.
Die Zuwegung / Andienung ist nur von der Schulbushaltestelle oder vom Schulgelände möglich. Verkehrliche Konfliktsituationen im „Schulbetrieb“ sind die Folge.
Die Standorteignung des Grundstücks wird für die Errichtung des Hospizes aus diesen Gründen als „nachrangig“ eingestuft. Das Grundstück würde, bei der Errichtung des Hospizes, für die Entwicklung der Freiherr-vom-Stein-Schule verloren gehen.

Das Teilgrundstück des ehemaligen Marienkrankenhauses (Grünfläche an der Einmündung Neuzebachweg / Emser Str.) besitzt eine Größe von ca. 2.000 m2. Der Höhenunterschied (tiefster Punkt / höchster Punkt) beträgt ca. 10 m. Für den Flächenbedarf des Hospizes (ca. 900 - 1.000 m2 Bruttogeschossfläche) muss auf dem Grundstück ein- zwei- bis dreigeschossiges Gebäude errichtet werden. Die Verteilung der Funktionsräume, Zimmer und Gemeinschaftsräume auf zwei bis drei Ebenen beeinflusst die Qualität der Betreuung und führt dauerhaft zur Erhöhung der Betriebs- und Personalkosten. Das Grundstück befindet sich an der Einmündung des Neuzebachweges / Emser Straße. Der Durchgangsverkehr und der innerstädtische Erschließungsverkehr verursachen hier einen erhöhten baulichen Schallschutz. Aufenthaltsräume müssen durch schallgedämmte Lüftungsanlagen (Alternative: Glas-Vorhangfassade) geschützt werden. Fenster müssen geschlossen bleiben. Balkone und Terrassen sind in der Regel nicht zu schützen.
Die Standorteignung des Grundstücks wird aus diesen Gründen „nachrangig“ eingestuft.

Im Stadtteil Bergnassau-Scheuern befinden sich mehrere Arrondierungsflächen[9], die sich für die Errichtung des Hospizes eignen könnten (s. Anlage 1, Bild 1). Zunächst wurde jede Arrondierungsfläche als geeignet betrachtet, auf der ein Referenzbaukörper[10], einschließlich der erforderlichen Stellplätze, errichtet werden kann.
Die Belange „Erschließung“, „Ver- und Entsorgung“ und „Gewässerschutz“ beeinflussen die Auswahl eines Standortes in Bergnassau - Scheuern wesentlich[11]. Deshalb wurde eine Vorprüfung der Standorteignung unter Beteiligung der SGD - Nord[12] und der Verbandsgemeindewerke durchgeführt. Auf der Grundlage der Beteiligungsergebnisse wurde der Standort „Am Sauerborn“, in der Nähe der Kindertagesstätte, favorisiert. Für den favorisierten Standort wurden drei Varianten einer möglichen Bebauung ausgearbeitet (s. Anlage 1, Bilder 3 - 4). Damit erfolgte der Nachweis, dass:

- die Anforderungen an die Qualität der Hospizversorgung (Nutzflächenangebot, barrierefreie Erschließung, etc.) erfüllt werden können,
- der vom Hospiz verursachte Erschließungsverkehr die Bestandssituation nicht wesentlich beeinflusst (Verkehrszunahme ca. 5 Kfz/Std., s. Anlage 1, Bild 11),
- das Vorhaben sich in Form und Größe in das Orts- und Landschaftsbild einfügt (vergleichbar der Kindertagesstätte),
- die Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung und des Gewässerschutzes erfüllt werden können.

[9] Flächen, die an die bebaute Ortslage angrenzen.

[10] Als Referenz diente der Baukörper, der in der Bauvoranfrage für den Standort Dienethal dargestellt war.

[11] Die genannten Belange sind „KO-Kriterien“, sie können im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht überwunden werden. Die geprüften Grundstücke in der Kernstadt haben die Anforderungen dieser Belange im Wesentlichen erfüllt.

[12] Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur.

In Dienethal wurde dem Hospizverein ein Grundstück angeboten. Der Hospizverein hatte die Hoffnung, in einem vergleichsweise kurzen Zeitraum, das Grundstück bebauen zu können. Das relativ kleine Grundstück (ca. 1.200 m2) erforderte für das Bauprogramm[13] einen mehrgeschossigen Baukörper. Die Zimmer, die Gemeinschaftsräume und die wichtigen Einrichtungen für die Versorgung und Betreuung mussten auf das Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verteilt werden. Zur Nachbarbebauung konnten nur die baurechtlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden. Der Baukörper, die Grundstückszufahrt und die erforderlichen Stellplätze haben das gesamte Grundstück beansprucht. Das Maß der baulichen Nutzung (überbaute Grundstücksfläche, Bauvolumen, etc.) stand in Konflikt zu seiner Umgebung.
Im Planungsverlauf wurde erkannt, dass die beengte Grundstückssituation und die Verteilung der Nutzflächen auf drei Geschosse den nachhaltigen Betrieb des Hospizes nicht ermöglichen.
Die Standorte außerhalb von Nassau, in den Ortsgemeinden (z.B. Seelbach und Winden), scheitern im Wesentlichen am Fehlen der ergänzenden Infrastruktur und an der geringen Zentralität der Lage.

3.3 Standortauswahl

In der Kernstadt Nassau steht zur Zeit (Stand 2021/22) kein geeignetes Grundstück / Gebäude zur Verfügung. Die Standorte in den Ortsgemeinden besitzen für den nachhaltigen Betrieb eines Hospizes wesentliche Nachteile. Von den geprüften Standorten in Nassau und Umgebung erfüllt nur der Standort „Am Sauerborn“ in Bergnassau-Scheuern die Anforderungen, die an einen nachhaltigen Betrieb des Hospizes gestellt werden.

- Auf dem ebenen Grundstück kann ein Baukörper mit einem Vollgeschoss errichtet werden (Zimmer und Funktionsräume als „Station“ auf einer Ebene).
- Bei der Errichtung des Gebäudes ist ein hoher Grad an Vorfertigung möglich (z.B. Modulbauweise, Verringerung des baubedingten Eingriffs vor Ort, Kostenvorteile, etc.).
- Die Zimmer und Funktionsräume (Station) und die Freiflächen können ohne besondere technische Ausstattung barrierefrei und behindertengerecht genutzt werden (z.B. hohe Betreuungs- und Aufenthaltsqualität, besserer Arbeitsablauf für das Personal, Verringerung der Betriebskosten).
- Der Standort erfüllt die Immissionsanforderungen eines WA-Gebietes (§ 4 BauNVO). Besondere Aufwendungen für den Schallschutz (z.B. Betrieb von schallgedämmten Lüftungsanlagen) und Nutzungsbeschränkungen bei den Freiflächen sind nicht erforderlich.
- Der Standort, besitzt in zumutbarer Entfernung eine ergänzende Infrastruktur. In der Kernstadt sind z.B. Ärzte, Apotheken, soziale Einrichtungen und Fahrdienste vorhanden.
- Durch die Nähe der Einrichtungen der Stiftung Scheuern entstehen nachhaltige Synergieeffekte.
- Das Grundstück ermöglicht eine naturnahe Gestaltung, die einen positiven Einfluss auf die palliativ - medizinische Versorgung und Betreuung zur Folge haben kann.

Der geplante Standort besitzt eine hohe Qualität für die stationäre Hospizversorgung und für einen nachhaltigen Betrieb. In der Stadt Nassau steht eine Standortalternative nicht zur Verfügung. Aus diesen Gründen wurde für den Standort „Am Sauerborn“, in Bergnassau - Scheuern, vom Hopizverein Rhein-Lahn e.V. (Vorhabenträger)[14], der Antrag zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt (§ 12 Abs. 2 BauGB).[15]

---

[13] Siehe „Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017.“

[14] Für die Trägerschaft eines Hospizes ist die Rechtsform einer „gGmbH“ erforderlich. Bis zum Abschluss des Gründungsverfahrens bereitet der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V, als vorläufiger Vorhabenträger, alle erforderlichen Schritte der Planung vor.

[15] Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch, dass für sein Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

4 Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit hat sich in Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) zum geplanten Standort des Hospizes „Am Sauerborn“ geäußert. Zu jeder Äußerung erfolgte eine schriftliche Erörterung in Form einer „Städtebaulichen Stellungnahme“ als Grundlage der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Für die wesentlichen Aspekte wurde das Erörterungsergebnis zusammengefasst (s. Ziff. 4.1 - 4.8):

4.1 Vorgetragene Aspekte zum „Bebauungsplanverfahren“

A. Dem Vorhabenträger wird unterstellt, das Vorhaben mit Tricks und Raffinesse geschönt zu haben.

Die veröffentlichten Planungsunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB erstellt. Sie verdeutlichen im erforderlichen Maß, mit Skizzen und textlichen Erläuterungen, die Planungsabsicht.
Der Vorhabenträger hat mit sachlichen Argumenten sein Vorhaben und den geplanten Standort begründet.

B. Der Stadt Nassau wird vorgeworfen, dem Vorhaben kritiklos gegenüberzustehen.

Der Vorhabenträger hat nach § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Nassau beantragt. Die Stadt Nassau muss nach pflichtgemäßen Ermessen prüfen, ob sie dazu bereit ist (§ 12 Abs. 2 BauGB). Die Prüfung erfolgt nach sachlichen Gesichtspunkten, unter Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange. Die öffentlichen und privaten Belange werden in den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB ermittelt. Die gegen das Vorhaben vorgetragenen Belange werden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.Ob das Bebauungsplanverfahren weitergeführt wird, entscheidet der Stadtrat auf der Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB). Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch, dass für sein Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird.(§ 1 Abs. 3 BauGB).

C. Die in den Planungsunterlagen verwendeten Formulierungen „kann“, „könnte“ bedeuten keine Verpflichtung (man kann es auch bleiben lassen). Auch die Formulierungen „vergleichsweise gering“ oder „nicht erheblich“ sind nicht „stichhaltig“ bzw. „beweisbare Inhalte“.

Der rechtsverbindliche Inhalt des Bebauungsplans sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Satzung). Dieser Inhalt muss beachtet werden. Das gilt auch für den Inhalt des Durchführungsvertrags.
Dem Bebauungsplan wird eine Begründung beigefügt. Darin werden die Gründe dargelegt, die zu den Festsetzungen geführt haben. Auch der Entscheidungsspielraum, für deren Anwendung, wird erläutert. Dabei werden die Formulierungen „kann“ oder „soll“ verwendet. Das ist auch bei Abwägungsentscheidungen eines Gerichts üblich und in Kommentierungen von Gesetzen.
Die Formulierungen „vergleichsweise gering“ oder „nicht erheblich“ werden bei der Beschreibung (Beurteilung) von Veränderungen in Bezug auf Basiswerte gebraucht. Die mittlere Verkehrsstärke „Am Sauerborn“ beträgt tagsüber ca. 36 Kfz/Std.. Die vom Hospiz verursachte Zunahme der Verkehrsstärke um ca. 5 Kfz/Std., auf den Wert von ca. 41 Kfz/ Std., ist „vergleichsweise gering“.
Der Begriff „erheblich“ (oder „wesentlich“) bezeichnet im Baurecht (z.B. BauNVO oder BauGB) die größte Wirkungsstufe einer Beeinträchtigung. Sie führt zum Verlust der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Der geplante Baukörper hat ungefähr die Größe der Kindertagesstätte. Im Vergleich zur vorhandenen Bebauung von Bergnassau-Scheuern und der Größe des Talraums, wird die vorhandene städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bergnassau-Scheuern, durch die Errichtung des Hospizes, nicht wesentlich beeinflusst.

D. Die Beantwortung der Schreiben zur ersten Offenlage (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde noch nicht den betreffenden Bürgern und Bürgerinnen zugesendet.

Nur das Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist individuell durch Anschreiben mitzuteilen. Das erfolgt in der Regel nach dem Satzungsbeschluss.
Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (erste Offenlage) wurden für die Allgemeinheit und die betreffenden Bürger und Bürgerinnen im Internet veröffentlicht und waren Bestandteil der gedruckten Verfahrensunterlagen für die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.

E. Die städtebaulichen Stellungnahmen werden in Frage gestellt, weil sie im Auftrag des Hospizträgers erstellt wurden und nicht von einem Gutachter.

Die Ausfertigung von Stellungnahmen im Planverfahren erfolgt durch den Vorhabenträger bzw. dem von ihm beauftragten Planungsbüro. Die Verpflichtung beruht auf § 12 BauGB i.V.m. § 4b BauGB. Die Stellungnahmen sind keine Gutachten. Die Stellungnahmen können von der Bauverwaltung, dem Bauausschuss und vom Stadtrat geändert oder ergänzt werden. Das ist bei einem Gutachten nicht möglich. Gutachten (Sonderuntersuchungen in gutachterlicher Form) werden für besondere Fachthemen erstellt. Das erfolgte z.B. für die naturschutzrechtlichen Belange.

F. Die Schreiben der Bürger und Bürgerinnen hätten dem Planungsbüro anonymisiert zur Stellungnahme übergeben werden müssen.

Die Kenntnisnahme der Adressen durch die Verwaltung oder eines beauftragten Dritten (z.B. einem Planungsbüro) ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe (Bauleitplanverfahren) erforderlich und zulässig. Die Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO sowie das anzuwendende Fachgesetz (BauGB).Die Kenntnisnahme der Adressen dient der Ermittlung von privaten und öffentlichen Belangen, für Rückfragen, zur Klarstellung und für die Mitteilung von Ergebnissen.

G. Zahlreiche Bürger haben Bedenken vorgetragen, die nicht berücksichtigt wurden. Mit den Bedenken muss sich intensiver beschäftigt werden.

In den städtebaulichen Stellungnahmen wurden alle öffentlichen und privaten Belange herausgearbeitet, die sich auf die beabsichtigte Planung auswirken. Der Stadtrat, hat alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, gerecht abgewogen (§ 9 Abs.7 BauGB). Jede Person (Öffentlichkeit) hat im Verfahren ein Beteiligungsrecht (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB). Daraus ergibt sich auch ein Einspruchsrecht, aber kein Vetorecht (etwas zu verbieten, mit dem man nicht einverstanden ist).

4.2 Vorgetragene Aspekte zur „Verkehrserschließung“

A. Die Verkehrsbelastung „Am Sauerborn“ ist zu hoch (Transferverkehr Lahntechnik, Fitnessstudio, Stiftung Scheuern).

Von der Verbandsgemeindeverwaltung wurde die Verkehrsstärke der Straße „Am Sauerborn“ erhoben. In Fahrtrichtung Kindertagesstätte betrug der höchste Wert 314 Kfz/24 Std., in Fahrtrichtung „Alte Schule“ 290 Kfz/24 Std. Die maximale Querschnittsbelastung (beide Fahrtrichtungen) beträgt ca. 604 Kfz/24 Std.. Für die Beurteilung von Immissionen, Konfliktpotential und die Bemessung von Verkehrsanlagen erfolgt eine Umrechnung auf die mittlere Verkehrsstärke „Kfz/Std. tagsüber“.
Die Verkehrsstärke „Am Sauerborn“ beträgt im Mittel ca. 36 Kfz/Std. tagsüber[16]. Nach der

[16] Die Umrechnung der gemessenen 24 Std.-Verkehrsstärke auf den stündlichen Verkehr tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) erfolgt mit den Faktor 0,06 (0,06 x 604 Kfz/24 Std.=36 Kfz/Std. tagsüber)

Errichtung des Hospizes wird sich dieser Wert um ca. 5 Kfz/Std., auf den Wert von 41 Kfz/Std. tagsüber erhöhen. Diese geringe Verkehrszunahme ist für den Menschen, für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie für Kulturgüter und sonstige Sachgüter ohne wesentliche Auswirkung.

B. Private Flächen müssen zum Ausweichen genutzt werden. Das erhebliche Konfliktpotential gefährdet Bürger und Wanderer.

Die Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ ist ca. 3,50 m bis ca. 6,00 m breit. Nach der Klassifizierung der RASt 06, Ziff. 6.1.1.10, handelt es sich um eine „Schmale Zweirichtungsfahrbahn“.
Die maximale Verkehrsstärke beträgt nach RASt 06, 70 Kfz/Std.. Bis max. 50 Kfz/Std. kann nach den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA) ein Ausbau ohne Bürgersteige erfolgen. Bei weniger als 4,00 m Breite sind Ausweichstellen in Abschnittlängen von 50 - 100 m erforderlich. Die Nutzung von privaten Flächen, bei Begegnungsverkehr, kann durch die Errichtung von Ausweichstellen vermieden werden. Dazu ist die Verkaufsbereitschaft von einigen Grundstückseigentümern erforderlich (Gartengrundstücke, Grundstücksstreifen von ca. 1 - 2 m). Ist diese Bereitschaft nicht vorhanden, können verkehrsregelnde Maßnahmen erfolgen.
Zur Verbesserung der Verkehrssituation hat die Stadt Nassau eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

C. Der befahrbare Weg „Am Sauerborn“ sollte ursprünglich am Kindergarten enden.

Auch nach der Errichtung des Hospizes kann die Durchfahrt zur „Viehtrifft“ im Bereich „Kindertagesstätte / Hospiz“ geschlossen werden. Die Stadt Nassau hat eine Verkehrsuntersuchung beauftragt, in der auch dieser Aspekt behandelt wird..

D. Eine Ertüchtigung der Straße bedeutet Anliegerkosten.

Die Kosten für die Herstellung bzw. dem Ausbau von Verkehrsflächen regelt sich nach der entsprechenden Satzung der Stadt.

4.3 Vorgetragene Aspekte zum „Naturschutz“

A. Es handelt sich um einen gravierenden Eingriff in die Natur. Eine geeignete Ausgleichsfläche muss gefunden werden. Ein Ausgleich ist erst in Jahrzehnten wirksam.

Eingriffe erfolgen auf der Grundlage einer Abwägung. Mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt. Der Ausgleich erfolgt nach § 1a Abs. 3 BauGB durch eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger. Zum Ausgleich dient die Umwandlung einer zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in Grünland. Ein Nutzungsvertrag mit dem Eigentümer ist in Vorbereitung. Bei der Größe der Ausgleichsflächen und den Maßnahmen wird der zeitliche Verzug der Wirksamkeit berücksichtigt.

B. Eine ökologisch wertvolle Grünfläche wird versiegelt. Die Bodenversiegelung kann nicht ausgeglichen werden (Landgewinnung?).

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschafts ist gesetzlich geregelt. Die Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage einer ökologischen Bilanzierung. Dabei erfolgt keine „Auge um Auge, Zahn um Zahn“ Betrachtung. Maßgebend ist das Wirkungsgefüge des Ökosystems in seiner Gesamtheit. Durch z.B. eine Erhöhung der Verdunstungs- oder Versickerungsleistung einer Bestandsfläche kann eine Versiegelung ausgeglichen werden. Die mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen Zielen in diese Richtung.

C. Naherholungsraum für die Bewohner von Bergnassau-Scheuern geht verloren.

Das Hospiz befindet sich direkt am befahrbaren Wirtschaftsweg. Für die Naherholung ist dieser Bereich weniger bedeutsam als die Flächen in der Talmitte. Der unbebaute Talraum hat eine Größe von ca. 120.000 m2. Das geplante Hospizgebäude hat zum Vergleich eine Grundfläche von ca. 1.000 m2 (0,8%). Die Naherholungsfläche wird nicht wesentlich verkleinert. Das Hospiz verursacht keine Immissionen, die den Naherholungsraum stören könnten (z.B. durch intensive Gartenpflege, Holzsägen, Partylärm, etc.).

D. Wer vergibt den Auftrag an einen unabhängigen Gutachter?

Auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages muss der Vorhabenträger die Leistung beauftragen. Die Leistung muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erbracht werden. Die erforderlichen Untersuchungen erfolgen vom Büro für Landschafts- und Freiraumplanung, Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm. Es wird vom Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. Sabine Graumann-Schlicht, Dr. Jürgen Winkler, bei der floristischen und pflanzensoziologischen Kartierung unterstützt.

E. Ist der Eingriff in die Natur für ein Hospiz mit 8 - 9 Betten gerechtfertigt?

Die Ausstattung und die Größe eines Hospizes ist in Empfehlungen und Förderrichtlinien geregelt. Die Errichtung des Hospizes dient den sozialen Belangen der Bevölkerung (Gemeinbedarf). Die Entscheidung erfolgt durch Abwägung der Belange des Naturschutzes mit den sozialen Belangen der Bevölkerung. Im Einzelfall „Hospiz am Sauerborn“ wurde den sozialen Belangen der Bevölkerung der Vorrang eingeräumt, auch weil ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen kann.

F. Es wird auf das Thema Kaltluft hingewiesen. Wechselwirkungen mit dem Klima und der Vegetation, die das Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigen, werden befürchtet. Es wird ein Klimagutachten gefordert.

Das Hospizgebäude wird parallel zum Talhangverlauf ausgerichtet. Für den Luftabfluss entsteht keine relevante Staufläche. Durch die Errichtung des Hospizes werden, wie bei jedem Gebäude (z.B. auch bei Einfamilienhäusern) mikroklimatische Auswirkungen in der unmittelbaren Umgebung entstehen. Diese Auswirkungen (Erwärmung an der Fassade, Verschattungen im Tagesverlauf, etc.) sind jedoch, bereits wenige Meter vom Gebäude entfernt, nicht mehr spürbar. Das nächstgelegene Wohngebäude befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Ein Anfangsverdacht auf wesentliche klimatische Veränderungen, zum Nachteil der Bewohner der Ortslage Scheuern, besteht nicht. Ein Klimagutachten wird nicht für erforderlich erachtet.

4.4 Vorgetragene Aspekte zu „Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz“

A. Die Katastrophe an der Ahr wird thematisiert. Extremes Hochwasser ist nicht ausgeschlossen. Es wird auf ein Hochwasser im Talraum vor 20 Jahren hingewiesen.

Das Hochwasserereignis im Ahrtal beruht auf regionalen Besonderheiten, die so im Mühlbachtal nicht vorhanden sind. Das Einzugsgebiet des Mühlbachs gehört zu den niederschlagsärmeren Gebieten in Rheinland-Pfalz. Durch die geringe überbaute Fläche des Hospizes, im Vergleich zur Größe des Talraumes, wird das Rückhaltevolumen nicht wesentlich beeinflusst.
Das Hochwasser im Talraum von Bergnassau-Scheuern, vor ca. 20Jahren, wurde auch vom alten Mühlgraben, der auf der Höhe von der Taunusstraße abzweigt, beeinflusst (Quelle: Rhein-Zeitung, 30.05.2016). Das Wehr wurde zurückgebaut und das Gefährdungspotential verringert. Bedingt durch den Klimawandel ist es bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen, dass Teile des Talraums überflutet werden können. Aus diesem Grund wird für das Hospiz ein Vorsorgekonzept erstellt (Eigenvorsorge).

B. Es wird auf die Anforderungen des § 78 Abs. 2 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hingewiesen.

§ 78 WHG befasst sich mit den baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. In diesen Gebieten ist nach § 78 Abs. 2, Nr. 3 WHG ausnahmsweise eine Bebauung zulässig, wenn eine „Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind.“ Das geplante Hospiz befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das Bauvorhaben ist hochwasserrechtlich zulässig. Die Hochwasservorsorge nach § 78 WHG trifft deshalb nicht zu.

C. Die Begrenzung des Überschwemmungsgebietes erfolgte ohne hydraulische Berechnung. Bei Hochwasser kann der Talraum, auf Grund der Topographie überflutet werden. Es wird eine Gefährdungseinschätzung auf wissenschaftlicher Basis für ein Hochwasserschutzkonzept angeregt.

Das geplante Hospiz befindet sich, im Gegensatz von Teilen der Ortslage, außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) des Mühlbachs und außerhalb seines 40 m Bereichs (wasserrechtliche Beteiligungspflicht). Für die rechtliche Festlegung des ÜSG wurde keine hydraulische Berechnung durchgeführt. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass, bedingt durch den Klimawandel, bei Starkregenereignissen die Grenzen des ÜSG überschritten werden. Aus diesem Grund werden vom Vorhabenträger Maßnahmen zur Hochwasservorsorge ermittelt und bei der Entwurfsplanung des Hospizes berücksichtigt (z.B. Sockelhöhe, Staffelgeschoss für empfindliche Infrastruktur, etc.).

D. Das geplante Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet.

Das Vorhaben und wesentliche Teile der bebauten Ortslage von Bergnassau-Scheuern liegen in der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes. In dieser Schutzzone ist eine Bebauung mit Auflagen zulässig. Die Auflagen werden bei der Errichtung des Hospizes erfüllt (z.B. Gründungstiefe des Bauwerkes).

4.5 Vorgetragene Aspekte zum „Immissionsschutz“

A. Für die Errichtung des Hospizes ist die Lärmbelastung des Talraums zu groß.
Beim Hospiz entstehen Schalleinwirkungen durch den Bolzplatz und durch das Gewerbegebiet.

Das Hospiz hat das Schutzbedürfnis eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Es gehört zu den sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) zulässig sind. Die Wohnbebauung an der Straße „Im Mühlbachtal“ und die Bebauung in Scheuern „Am Sauerborn“ und „In den Schießgärten“ befinden sich planungsrechtlich ebenfalls in „Allgemeinen Wohngebieten“.

Die Vereinbarkeit von Bolzplätzen und Wohnbebauung (gilt auch für das Hospiz) ist bei einem Mindestabstand von 80 bis 100 Metern gegeben (s. Verwaltungsgericht Köln, Aktenzeichen 13 K 403/08), zitiert in https://www.lbs.de/presse/p/presseinformationen/details_233539.jsp. Der Abstand des Bolzplatzes zum Hospiz und zur Wohnbebauung an der Taunusstraße beträgt ca. 150 m.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Auf dem Staffel / Auf der Salzau“ sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Die Nutzungsverträglichkeit zwischen Hospiz, Gewerbebetrieb und dem Fitnessstudio wurde auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW geprüft. Das Hospiz hat zum Gewerbebetrieb einen Abstand von ca. 230 m und zum Fitnessstudio ca. 120 m. Bei dieser Entfernung entstehen auf der Grundlage des Abstandserlasses keine Konflikte.

Für die Genehmigungsplanung des Hospizgebäudes hat der Vorhabenträger die Bewertung (Schätzung) mit einem schalltechnischen Gutachten vertiefen lassen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Orientierungswerte bzw. die Immisssionsrichtwerte nicht überschritten werden[17].

B. Für die Beurteilung des Verkehrslärms wird die TA-Lärm herangezogen. Richtwerte von 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags werden genannt.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm ist die Verkehrslärmschutzverordnung anzuwenden. Die zitierte TA-Lärm und die Richtwerte von 35 dB(A) nachts und 45 dB(A) tags gelten für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen.
Als Grenzwert für „Allgemeine Wohngebiete“ gilt nach der Verkehrslärmschutzverordnung am Tag 59 dB(A) und in der Nacht 59 dbB(A). Am Hospizstandort beträgt der Mittelungspegel tags, vorläufig geschätzt, ca. 47,3 dB(A) und nachts ca. 39,9 dB(A). Die Grenzwerte werden voraussichtlich wesentlich unterschritten. Für die Genehmigungsplanung des Hospizgebäudes wird der Vorhabenträger die Bewertung (Schätzung) mit einer schalltechnischen Untersuchung vertiefen (gegebenenfalls erforderliche Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag).

C. Die Spitzenlärmbelastung beim Beschleunigen von Autos und bei Kettensägen wird dargelegt.

Maßgebend für die planungsrechtliche Beurteilung von Immissionsgrenzwerten bzw. Richtwerten (z.B. in der Bauleitplanung) ist der Dauerschallpegel und nicht der Spitzenschallpegel einzelner Fahrzeuge und Maschinen.

D. Der Freizeitlärm durch Rasenmähen, Holzsägen, Kinderspiel, Bolzplatz, Gartenpartys wird als Argument gegen den Hospizstandort benutzt.

Die gesetzliche Grundlage für den bei Gartenarbeiten zulässigen Lärm bildet die 32. Bundes-Immissionsschutzverordnung. Geräte und Maschinen in Wohngebieten dürfen an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr nicht betrieben werden. Geräte, die besonders viel Lärm erzeugen (z.B. Kettensägen), fallen unter ein verschärftes Betriebsverbot und dürfen nach der BImSchV montags bis freitags nur zwischen 9 und 13 Uhr sowie zwischen 15 und 17 Uhr zum Einsatz kommen.
Die Benutzung von Gärten für Partys ist grundsätzlich, mit angemessener Lautstärke, erlaubt. Ab 22.00 Uhr gilt die Nachtruhe[18]. Für die Nutzung von Grundstücken im Aussenbereich, als z.B. Freizeitgärten und Holzlagerplätze, ist in der Regel eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Der Freizeitlärm, in den rechtlich zulässigen Grenzen, hat keinen negativen Einfluss auf das Hospiz.

E. Der Hinweis, dass die Belastung des Freizeitlärms durch Verhaltensänderung, im Interesse aller reduziert werden kann, ist unpassend.

Die gegenseitige Rücksichtnahme ist ein Gebot des gesunden Menschenverstands. Gerichte entscheiden auf der Grundlage dieses Gebotes. Die Reduzierung von erheblich störenden Freizeitlärm, z.B. durch Verhaltensänderung, ist im Interesse der meisten Nachbarn (Bewohner) von Bergnassau-Scheuern.

Zum Verkehrslärm der B 260 siehe Ziff. 5.1, vorgetragene Belange des LBM.

---

[17]Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hospizes in Nassau“, vom 01.06.2022

[18] https://www.allrecht.de/alles-was-recht-ist/laermbelaestigung-durch-nachbarn/

4.6 Vorgetragene Aspekte zur „Gleichbehandlung“

A. Dass ein Hospiz errichtet werden soll und gleichzeitig private Vorhaben nicht zugelassen werden, widerspricht dem Gleichbehandlungsgrundsatz von Art. 3 GG. Unpassend sei der Hinweis, dass von der Stadt für die betroffenen Bürger, an anderer Stelle, Baugebiete ausgewiesen wurden.

Der Gleichbehandlungsgrundsatz gilt, soweit er nicht durch Inhalt und Schranken durch Gesetze geregelt ist. Für das Bauen erfolgt das mit dem Baugesetzbuch (BauGB). Baumaßnahmen sind nur zulässig soweit sie die Regeln des BauGB einhalten. Innerhalb der bebauten Ortslage sind Vorhaben ohne Bebauungsplan zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen (§ 34 BauGB). Im Aussenbereich (außerhalb der bebauten Ortslage, ohne Bebauungsplan, sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie privilegiert sind (z.B. wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen). Das ist in § 35 BauGB geregelt. Wohngebäude, Gartenhäuser, Geräteschuppen, etc. sind in der Regel nicht privilegiert und deshalb im Aussenbereich nicht zulässig. Darin liegen voraussichtlich die Gründe, weshalb die privaten Vorhaben nicht zugelassen wurden.
Für jede Fläche in der Gemeinde kann der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans beschließen. Den Impuls dafür kann jede Person, innerhalb und ausserhalb von politischen Gremien geben. Beim Hospiz war es ein gemeinnütziger Vorhabenträger. Das Hospiz erfüllt eine wichtige soziale Aufgabe, ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung (Verfahrensstand 2022). Für eine Wohnbebauung wurden in der Stadt, an anderer Stelle, Grundstücke erschlossen (z.B. das Baugebiet „Schlossberg“). Für den zukünftigen Bedarf kann die Planungsoption „Hirtenberg / Auf der Sanshell“ geprüft werden. Es ist gerechtfertigt, im Rahmen einer Abwägungsentscheidung, auf diese Optionen hinzuweisen.

B. Ist die erfolgte Abwägung des Wohls der Anlieger der betroffenen Straße, mit dem Wohl von 8 Palliativpatienten, verhältnismäßig.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Das „Wohl der Anlieger“ ist ein privater Belang, der bei der Abwägung berücksichtigt werden muss. Das Hospiz befindet sich vom nächstgelegenen Wohnhaus ca. 100m entfernt. Es verursacht keine wesentlichen Immissionen. Das Verhalten der Anlieger, in ihrem Wohnumfeld, wird nicht wesentlich beeinflusst. Die Errichtung des Hospizes dient den sozialen Belangen der Bevölkerung (Gemeinbedarf). Es dient nicht nur dem Wohl von 8 Palliativpatienten, sondern dem Wohl einer Vielzahl von betreuten Personen. Welches Gewicht und welchen Rang diese Aspekte bei der Abwägung einnehmen, ist eine individuelle ethische Entscheidung.

4.7 Vorgetragene Aspekte zum „Nebeneinander von Kindertagesstätte und Hospiz“

A. Ein Konflikt in der räumlichen Nähe von Hospiz und Kindertagesstätte wird gesehen. Die in der Begründung zitierte Quelle wird für die Argumentation als ungeeignet bezeichnet. Interessant ist die Meinung der Eltern und der Angestellten der Kindertagesstätte.

Mit dem Träger der Kindertagesstätte, den angestellten Fachpersonen und der Elternschaft wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens Gespräche zu diesem Thema geführt. In einer Elternausschusssitzung erfolgte eine offene und positive Äußerung zum Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte. Der in der Begründung zitierte Text zum Thema *„Sterben, Tod und Trauer machen vor den Toren eines Kindergartens nicht halt.“* steht im Zusammenhang mit der Aufgabe eines Hospizes. Das Zitat ist folgerichtig.

B. Das Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte wird wegen des Lärms spielender Kinder kritisch gesehen. Das Argument, dass im Innern des Hospizes der Lärm nicht zu hören ist, gilt nicht bei geöffneten Fenstern.

Der Lärm spielender Kinder ist in den Innenräumen nicht wahrnehmbar. Im Aussenbereich kann er einen positiven therapeutischen Effekt besitzen. Das Spielen der Kinder auf den Freiflächen der Kindertagesstätte erfolgt in Zeitintervallen, je nach pädagogischem Konzept. Sollte der Lärm spielender Kinder, zeitweise, bei geöffneten Fenstern das Wohlbefinden stören, kann das Fenster geschlossen werden. Die Lüftung von Aufenthaltsräumen, ist auch ohne geschlossene Fenster, durch schallgedämmte Lüftungsanlagen, möglich.

4.8 Vorgetragene Aspekte zur „Standortentscheidung“

A. Im Rhein-Lahn-Kreis gibt es auch andere Standortalternativen. Eine „Netzwerkkoordinierung“ zur Hospizversorgung wird als Alternative angeregt.

Bei Hospizen handelt es sich in der Regel um kleine Einrichtungen mit familiärem Charakter (Orientierungsgröße 8 Plätze)[19], in Nähe des Wohnortes. Für die Palliativversorgung herrscht im Kreis, auf Landesebene und im Bund ein Defizit. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass auch an anderen Standorten Hospize entstehen, mit denen ein Netzwerk gebildet werden kann. Das spricht aber nicht gegen den Standort Nassau, für die wohnortnahe Versorgung.

B. Der Hinweis auf untersuchte Standorte in Bad Ems und Umgebung fehlt.

In der Stadt Bad Ems wurden zwei Standorte gefunden, die sich für die Errichtung des Hospizes eignen. Der Hospizverein betrachtet den Standort Nassau, für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes, günstiger als den Standort Bad Ems. Neben der regionalen Lage sind es organisatorische Gründe und die Tradition der Stadt, die für Nassau sprechen.

C. Von der „langen Tradition“ (Vorzeigeobjekte) Nassaus, als Standort von Erholungs- und Pflegeeinrichtungen, ist nichts mehr übrig geblieben. Die Begründung, dass Bergnassau-Scheuern seit mehr als 100 Jahren eine Tradition mit der Inklusion von Menschen hat, bringt nicht viel Überzeugungskraft.

Jede Infrastruktureinrichtung im Bereich „Betreuung und Pflege“, trägt zur Erhaltung und Ent wicklung einer Tradition in der Stadt Nassau bei. Die Stiftung Scheuern gehört zu den wichtigsten sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen der Stadt. Die Nähe von Hospiz und Stiftung besitzt eine große Synergie. Die Bürgerinnen und Bürger von Bergnassau-Scheuern sind mit der Tradition der Stiftung aufgewachsen und stehen der Inklusion positiv gegenüber.

D. Beim Standort Dienethal sei eine Mehrgeschossigkeit vorgesehen gewesen, die bei den Standorten „Freifläche Marienkrankenhaus“ und „Ehemalige Kita an der Freiherr-vom-Stein-Schule“ abgelehnt wird. Die Ablehnung des Standortes „Freifläche Marienkrankenhaus“ sei aus kommerziellen Gründen erfolgt.

Die Standortauswahl wird von einer Vielzahl von Kriterien bestimmt, die mit ihrem Gewicht bei der Entscheidung berücksichtigt werden. Für den Neubau oder die Umnutzung von Bestandsgebäuden wird angestrebt, dass sich die wesentlichen Einrichtungen der stationären Versorgung auf einer Geschossebene befinden. Das ist begründet in der Qualität der Betreuung und in den Aufwendungen für Personal und Betrieb. Beim Standort Dienethal mussten die erforderlichen Funktionsflächen, wegen der geringen Grundstücksgröße, auf drei Geschossebenen verteilt werden (Personal und Versorgung im UG, Patientenzimmer u. Empfang im EG, Aufenthalt und Speiseraum im OG). Das Freiflächenangebot für die Zuwegung und für die Stellplätze war nicht ausreichend. Aus diesen Gründen wurde der Standtort aufgegeben.

---

[19] Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017

E. Die Nähe zur Grundschule sei als bedenklich bezeichnet worden. Gleichzeitig wird das Hospiz in Nähe der Kita „Am Sauerborn“ geplant. Die Nutzungsoption des Grundstücks der „Ehemaligen Kita an der Freiherr-vom-Stein-Schule“ für die Erweiterung der Grundschule wird nicht für erforderlich erachtet (z.B. rückläufige Geburtenrate).

Städtebauliche Stellungnahme
Der Standort „Ehemalige Kita an der Freiherr-vom-Stein-Schule“ wurde nicht wegen seiner Nähe zur Grundschule als nachrangig eingestuft, sondern weil er nur über die Schulbushaltestelle bzw. über den Pkw-Stellplatz hinter dem Schulgebäude erschlossen werden kann. Das führt im Schulbetrieb zu Konflikten. Die Sicherung einer Flächenreserve für die Freiherr-vom-Stein-Schule ist diskussionsfähig. Vorgaben aus Politik und Gesellschaft, z.B. zur Qualität, Größe und Ausstattung einer Schule, können den Flächenbedarf verursachen.

F. Im Winter verlässt die Sonne den Standort ca. 14 Uhr, im Sommer so gegen 18.00 Uhr. In der Talaue bildet sich Nebel. Die Fenster der Zimmer sind zum Wald ausgerichtet und nicht in Richtung Burg. Das wirkt auf die Menschen deprimierend.

Städtebauliche Stellungnahme
Die Sonneneinstrahlung in die Zimmer beträgt im Jahresverlauf, wenn die Sonne scheint, ca. 4 - 8 Stunden am Tag. Aus allen Zimmern ist der Blick auf das besonnte Grundstück und die angrenzende Landschaft möglich (Blickfeldgröße ca. 2 - 3 ha). Die Nebelbildung im Talraum ist ein temporäres Ereignis, ohne nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner. Die landschaftliche Lage des Hospizes und die Belichtung und Besonnung der Aufenthaltsräume sind auch im Vergleich zu einer Wohnbebauung überdurchschnittlich gut und kein Anlass für Depressionen der Bewohner.

4.9 Ergebnis der Einwohnerversammlung „Bergnassau - Scheuern“

Am 01.12.2021 fand in der Stadthalle Nassau eine Versammlung für die Einwohnerinnen und Einwohner das Stadtteils Bergnassau-Scheuern zum Thema „Hospiz am Sauerborn“ statt.

Für die Erörterung der Planung standen folgende Personen zur Verfügung:

- Moderation der Veranstaltung Herr Ackermann
- „Planungskonzept Hospiz“ (Prof. M. Uhle, Planungsbüro Uhle)
- „Hochwasser“ (Dr. Haselsteiner, Fachgebietsleiter Wasserbau, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH)
- „Verkehr“ (Frau Dipl.-Ing. Schmidt-Eversheim, Geschäftsführerin der Gesellschaft für integrierte Verkehrs- und Instandsetzungsplanung mbH)
- „Naturschutz“, (Herr Dipl.-Ing. Wilhelm, Planungsbüro Wilhelm, Freiraum und Landschaftsplanung)
- „Aufgabe der Hospizvorsorge“ (Dr. Schencking, 1. Vorsitzender des Hospizvereins)
- „Verwaltung / Verfahren“ (Stadtbürgermeister Liguori, Verbandsbürgermeister Bruchhäuser)

Folgende Aspekte wurden von den Einwohnern und Einwohnerinnen vorgetragen und waren Gegenstand der Erörterung:

1. *Das Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte wird kritisch gesehen.*

   Die Kritik wurde von Herrn Verbandsbürgermeister Bruchhäuser entkräftet. Bei Gesprächen mit der Leitung der Kindertagesstätte, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und der Elternvertretung wurden keine Konflikte erkennbar.

2. *Es wurde nach den Immissionsschutzanforderungen des Hospizes gefragt.*

   Dr. Schencking erläuterte die Aufgaben, die von einem Hospiz erfüllt werden müssen. Hospize sind Wohngebäude mit einer besonderen zweckgebundenen medizinischen Betreuung. Die Anforderungen an den Immissionsschutz von Hospizen und Wohngebäuden sind vergleichbar.

3. *Es wurde darauf hingewiesen, dass der Standort nicht „immissionsfrei“ ist. Die Emissionen der Freizeitaktivitäten (Rasenmähen, Holzsägen und Gartenpartys) beeinflussen das geplante Hospiz.*

   Als „immissionsfrei“ oder „im Wesentlichen immissionsfrei“ gilt im Sinne der Hospizplanung ein Standort, der die Anforderungen eines „Reinen Wohngebietes“ oder „Allgemeinen Wohngebietes“ erfüllt. Das ist beim geplanten Standort der Fall.
   Die Immissionen durch z.B. Rasenmähen, Holzsägen und Gartenpartys wirken auf das geplante Hospiz und auf alle im Talraum wohnenden Personen. Bei diesen Immissionen gilt im rechtlichen Sinn das Gebot der Rücksichtnahme (Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen”). Die Immissionen von spielenden Kindern (Kindertagesstätte) und Jugendlichen (Bolzplatz, Abstand mind. 100 m) sind nur im Aussenbereich des Hospizes wahrnehmbar. Die Wahrnehmung kann für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hospizes eine positive therapeutische Wirkung beinhalten.

4. *Der Verkehrslärm der B 260 (Abstand mind. 320 m) wurde als Hemmnis für die Errichtung des Hospizes bezeichnet.*

   Maßgeblich für den Immissionsschutz ist der Dauerschallpegel und nicht der z.B. durch ein Motorrad erzeugte Spitzenwert. Die Immissionen der B 260 wurden auf der Grundlage der Verkehrsstärke geschätzt. Der geschätzte Immissionswert an der zur Lärmquelle orientierten Gebäudefassade beträgt ca. 45 - 50 dB(A) Tag. Dieser Wert ist in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig. Er gilt für Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume und für den wohnungsnahen Aussenbereich. Die Wohn-, Schlaf-, Aufenthaltsräume und Terrassen des Hospizes befinden sich auf der lärmabgewandten Seite. Aus diesem Grund liegt der geschätzte Wert „auf der sicheren Seite“.

5. *Es wurde auf den Eingriff des Vorhabens in die Biotopstruktur des Talbereichs hingewiesen.*

   Herr Dipl.Ing. Wilhelm erläuterte die floristische und faunistische Bestandsaufnahme. Der Standort ist ein „pauschalgeschütztes Biotop“. Der Eingriff kann naturschutzrechtlich zugelassen werden, wenn ein Ausgleich möglich ist. Die Art des Biotops und seine Qualität ermöglichen den Ausgleich an anderer Stelle. Der Vorhabenträger muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde entsprechende Flächen bereitstellen.

6. *Der Standort wurde als hochwassergefährdet bezeichnet und mit der Situation im Ahrtal verglichen.*

   Dr. Haselsteiner erläuterte die Situation im Ahrtal. Es handelte sich um ein Hochwasserereignis das statistisch nur einmal in mehreren Jahrhunderten vorkommt. Die Geographie des Mühlbachtales ist der des Ahrtales nicht vergleichbar.
   Das geplante Hospiz hat keinen Einfluss auf das Hochwassergeschehen im Mühlbachtal. Das geplante Hospiz besitzt kein höheres Gefährdungspotential als die Ortslage von Scheuern. Hochwasserrechtlich ist der Standort zulässig.

7. *Es wurde die Frage gestellt, wer für Schäden durch den vom Hospiz verursachten Baustellenverkehr aufkommt.*

   Der Vorhabenträger des Hospizes wird mit der Stadt Nassau einen Durchführungsvertrag abschließen. In diesem Vertrag werden alle wesentlichen Belange der Erschließung und der Herstellung des Vorhabens geregelt. Dazu zählt auch die Übernahme der vom Vorhaben verursachten Kosten, z.B. auch für vom Vorhaben verursachte Schäden an der bestehenden Erschließungsanlage.

8. *Die bestehende Verkehrssituation im Mühlbachtal wurde kritisiert. In der Straße „Am Sauerborn“ und deren Verlängerung „Viehtrifft“ (Wirtschaftsweg) führen die Begegnungsfälle von Kraftfahrzeugen untereinander und mit Personen zu katastrophalen Verhältnissen. Geschwindigkeitsübertretungen verschärfen die Situation. Das Verkehrsproblem, unter den gegebenen Rahmenbedingungen, wurde als „unlösbar“ bezeichnet.*

   Frau Dipl.-Ing. Schmidt-Eversheim erläuterte, wie Maßnahmen zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation ermittelt und geprüft werden sollen. Nach der Auswertung der Verkehrszählung sollen gemeinsam mit den Einwohnern (Anliegern) pragmatische Lösungen erarbeitet werden. Denkbar sind Einzelmaßnahmen, die schrittweise umgesetzt werden können. In der Regel gibt es für jedes Problem auch eine Lösung, z.B. könnte von den bachseits angrenzenden Gärten ein Grundstücksstreifen zur Verfügung gestellt werden. Die Mitwirkung der Anlieger ist zur Verbesserung der Bestandssituation erforderlich.

In der Einwohnerversammlung sind im Vergleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung (s. Ziff. 4.1 - 4.8) keine neuen Aspekte der Planung bekanntgeworden.

5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB’s

Im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden keine Belange bekannt, die eine Änderung der städtebaulichen Konzeption erfordern. Von den Versorgungsträgern erfolgten die üblichen Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen. Von folgenden Behörden wurden wesentliche planungsrelevante Aspekte vorgetragen (siehe Ziff 5.1 - 5.2).

5.1 Vorgetragene Belange des LBM, Schreiben vom 10.06.21 u. 21.02.22

Straßenrechtliche Belange werden vom Vorhaben nicht berührt. Es ist zu prüfen, ob die Immissionen der L 332 und der B 260 Lärmschutzmaßnahmen beim Vorhaben erfordern.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die L 332 hat zum Hospiz einen freien Abstand von ca. 380 m und die B 260 ca. 320 m. Bei der Beurteilung der Schallimmission ist die B 260 maßgebend.
Die Abschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen der B 260 erfolgt mit einem Lärmrechner (https://laermkontor.de/laermberechnungen/) nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).
Der Tagesverkehr (5630 Kfz/24/h)[20] wird mit dem Faktor 0,06 auf die stündliche Verkehrsmenge tagsüber (ca. 340 Kfz/h, Tag) und mit dem Faktor 0,011 auf die stündliche Verkehrsmenge nachtsüber (ca. 62 Kfz/h, Nacht) umgerechnet.[21] Der Schwerlastanteil beträgt 5%.
Die durchschnittliche Geschwindigkeit wird mit 70 km/h angenommen. Der Bergabverkehr unterliegt einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h, für den Bergaufverkehr wird auf der geraden Strecke eine mittlere Geschwindigkeit von ca. 70 km/h angenommen (die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h in der Ortslage bleibt unbeachtet). Das Gefälle der B 260 wird auf der Grundlage der topographischen Karte mit 9% geschätzt.
Der in der Karte gemessene Mindestabstand zwischen Hospiz und B 260 beträgt ca. 320 m. Der Höhenunterschied zwischen dem Hospizstandort (ca. 100 m ü. NN) und der B 260 beträgt bei diesem Abstand ca. -30m.

[20] Schreiben des LBM vom 10.06.21

[21] RLS 90 Tabelle 3, Faktor für Bundesstraßen

Mit den genannten Werten wurden die folgenden Mittelungspegel errechnet (Tabelle „https://laermkontor.de/laermberechnungen/)“,Grafik modifiziert):

Mittelungspegel für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

	Tagsüber		Nachtsüber	
	Eingabe		Eingabe	
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	340	64.1 dB(A)	62	56.7 dB(A)
Lkw-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	5 %		5 %	
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h	-2.6 dB(A)	70 km/h	-2.6 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone	Info	0 dB(A)	Info	0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	9 %	2.4 dB(A)	9 %	2.4 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	320 m	-11.8 dB(A)	320 m	-11.8 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	-30 m		-30 m	
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4.8 dB(A)		-4.8 dB(A)
	Mittelungspegel	47.3 dB(A)	**Mittelungspegel**	39.9 dB(A)

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) nennt folgende Immissionsgrenzwerte[22]:

an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen
- tags: 57 dB(A)
- nachts: 47 dB(A)

in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
- tags: 59 dB(A)
- nachts: 49 dB(A)

Der Schutzbedarf des Hospizes ist vergleichbar mit dem Schutzbedarf eines „Allgemeinen Wohngebietes“. Am Hospizstandort beträgt der Mittelungspegel tags 47,3 dB(A) (zulässig 59 dbB(A)) und nachts 39,9 dB(A) (zulässig 49 dB(A)).
Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden wesentlich unterschritten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass straßenrechtliche Belange vom Vorhaben nicht berührt werden. Die Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.

[22] https://www.umweltbundesamt.de/themen/verkehr-laerm/verkehrslaerm/strassenverkehrslaerm#larmvorsorge-neubau-oder-wesentliche-anderung-einer-strasse- ,17.01.2022,17.00 Uhr

Für die Genehmigungsplanung des Hospizgebäudes hat der Vorhabenträger die Bewertung (Schätzung) mit einem schalltechnischen Gutachten vertiefen lassen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Orientierungswerte bzw. die Immisssionsrichtwerte nicht überschritten werden[23].

5.2 Belange der SGD-Nord, Schreiben vom 16.06.21 u. 15.02.22

5.2.1 Gewässerschutz

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbachs und ist wasserrechtlich zulässig. Bei extremen Ereignissen können die Grenzen des Überschwemmungsgebietes überschritten werden. Eine wasserrechtliche Zustimmung für Vorhaben in der 40m - Abstandszone ist erforderlich. Die „Variante C“ wird aus wasserrechtlicher Sicht bevorzugt. Die Ausgleichsfläche am Bachufer soll eine auentypische Entwicklung anstoßen.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. In den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass bedingt durch den Klimawandel, bei Starkregenereignissen, die Grenzen des ÜSG des Mühlbachs überschritten werden können. Aus diesem Grund wird dem Hinweis gefolgt, in Eigenvorsorge, Maßnahmen zum Schutz von Personen und Sachen bei der Gebäudeplanung vorzusehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, und zu den Dachformen ermöglichen unter Beachtung von § 2 Abs. 4 LBauO (Vollgeschossregelung) folgende Vorsorgemaßnahmen:

- Einen Gebäudesockel (z.B. überflutbar), mit einer mittleren Höhe von max. 1,40 m.
- Die Errichtung von Aufenthalts- und Funktionsräumen im Dachraum oder in einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss), zum Schutz von Personen und Sachen im Vorsorgefall.

Die Vorsorgemaßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Eine Entscheidung darüber ist auch im Bauantragsverfahren möglich.

Wenn das Vorhaben in der 40 m Abstandszone errichtet werden sollte, erfolgt die Beteiligung der SGD-Nord.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die „Variante C“ wasserrechtlich am günstigsten ist.
Die geplante Ausgleichsfläche am Bachufer wird auentypisch gestaltet (siehe Bebauungsplan „Textliche Festsetzungen“ Ziff. 5.4.1“).

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

5.2.2 Trinkwasserschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III (rechtlich jedoch noch nicht festgesetzt, Stand 2021). Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genanten Auflagen der Schutzzone III und die Hinweise sind zu beachten.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genannten Auflagen der Schutzzone III und die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Bebauungsplan „Hinweise“ Ziff. 1). Bei der Errichtung des Hospizes müssen die Auflagen und Hinweise beachtet werden.
Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

[23]Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hospizes in Nassau“, vom 01.06.2022

5.2.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung muss mit der SGD-Nord abgestimmt werden. Die in der Stellungnahme der SGD-Nord gemachten Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.
Das Niederschlagswasser soll über eine Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet werden.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die Abwasserbeseitigung wird mit der SGD-Nord abgestimmt. Die Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Bebauungsplan „Hinweise“ Ziff. 2)
Es wird geprüft, wie eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach erfolgen kann.

5.3 Kreisverwaltung, Schreiben vom 21.03.22

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Die Favorisierte Variante C liegt außerhalb des 40 m Bereichs des Mühlbachs und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes des Brunnens Bergnassau-Scheuern 4

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Oberflächengewässer, und Überschwemmungsgebiete von der Planung nicht betroffen sind. Die Auflagen der Schutzzone III waren bereits Gegenstand der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie sind vom Vorhaben zu beachten. Entsprechende Hinweise enthält der Bebauungsplan. Eine Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.

Im Umweltbericht wird auf die Bodenfunktion hingewiesen. Die Schutzbedürftigkeit der Bodenfunktion wird als hoch bezeichnet. Bei der Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen soll zur Vergleichbarkeit und Nachvollziehbarkeit ein Berechnungstool das Landesamtes für Naturschutz (…) angewendet werden.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Beim Berechnungstool handelt es sich um das Verfahren nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Hessen und Rheinland-Pfalz“. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von ca. 4,7 BWE. Als multifunktionale Ausgleichsmaßnahme, insbesondere auch für die Inanspruchnahme von geschützten Wiesenflächen, ist die Umwandlung von rund 1,6 ha Ackerland in extensives Grünland in der Lahnaue bei Nassau vorgesehen. Der Ausgleichswert nach Bodenfunktionen liegt bei Anwendung des o.a. Verfahrens bei rund 4,9 BWE. Somit kann eine ausreichende Kompensation für das Schutzgut Boden attestiert werden.

Die Flächen für die Kompensation (Ausgleich) sind erst teilweise bekannt. Die Vereinbarungen und vertraglichen Regelungen über die Kompensation müssen bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.
Die Textfestsetzungen des Bebauungsplans sind. mit einer Artenliste zu ergänzen. Die Kompensationsflächen sind in das KSP-System einzutragen.

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die Ausgleichsmaßnahme auf einer externen Fläche wurde mittlerweile festgelegt. Die resultierenden Vereinbarungen und vertraglichen Regelungen werden bis zum Satzungsbeschluss mit entsprechenden Hinweisen ergänzt. Eine Artenliste mit den zu verwendenden Gehölzen wird in den Textfestsetzungen ergänzt. Für die festgelegte Grünfläche wird ein frühestmöglicher Mahdtermin in die Festsetzungen aufgenommen.
Die Eingabe der Daten zur Kompensation über das webbasierte System KSP wird vom beteiligten Landschaftsplanungsbüro durchgeführt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage

6.1.1 Schallimmissionen und Luftverunreinigungen

Das Vorhaben wird durch den Erschließungsweg „Am Sauerborn“ erschlossen.

Die vom Hospiz verursachte Verkehrszunahme wurde geschätzt (s. Anlage 1, Bild 11). Der Betrieb des Hospizes wird voraussichtlich eine Verkehrszunahme von 5 Kfz/Std. Tag (6.00 - 22.00 Uhr) verursachen. Eine morgendliche Spitzenbelastung[24], wie z.B. bei einem Gewerbebetrieb, ist nicht vorhanden. Das Hospiz selbst verursacht keine nutzungsbedingte Schallemission. Luftverunreinigungen, z.B. durch die Heizungsanlage können durch ein zeitgemäßes Energiekonzept vermieden werden. Durch den Betrieb des Hospizes und die relativ geringfügige Verkehrszunahme werden für die Bewohner des Stadtteils Bergnassau-Scheuern keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen entstehen.

6.1.2 Verkehrssicherheit

Die Verkehrsstärke „Am Sauerborn“ beträgt im Mittel ca. 36 Kfz/Std. tagsüber[25]. Nach der Errichtung des Hospizes wird sich dieser Wert um ca. 5 Kfz/Std., auf den Wert von 41 Kfz/Std. tagsüber erhöhen. Diese geringe Verkehrszunahme ist für den Menschen, für Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie für Kulturgüter und sonstige Sachgüter ohne wesentliche Auswirkung.

Die Breite der Verkehrsfläche, in der Ortslage bis zur Kindertagesstätte, variiert zwischen ca. 3,50 m (Engpass) und ca. 5,00 - 6,00m (Regelbreite)[26]. Das entspricht einem Verkehrsweg mit „schmaler Zweirichtungsfahrbahn“ (Regelbreite nach RASt 06, 3,50 - 4,75 m)[27]. Die maximale Verkehrsstärke für „schmale Zweirichtungsfahrbahn“ beträgt nach RASt 06, 70 Kfz/Std.. Bis max. 50 Kfz/Std. kann nach den „Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen“ (EFA) ein Ausbau ohne Bürgersteige erfolgen. Bei weniger als 4,00 m Breite sind Ausweichstellen in Abschnittlängen von 50 - 100 m erforderlich.

Der Erschließungsweg wird durch die Anlieger, den Transferverkehr der Heime Scheuern zur Langauer Mühle und teilweise vom Erschließungsverkehr des Gewerbegebietes „Staffel / Salzau“ genutzt. Bei den größten Fahrzeugen, die den Weg befahren, handelt es sich vereinzelt um Busse und Lkw’s, und an bestimmten Tagen um Müllfahrzeuge. Im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen mit Personen (zu Fuß oder mit dem Rad) entsteht ein Konfliktpotential, das besondere Rücksichtnahme erfordert. Der Begegnungsfall von großen Fahrzeugen (Bus, Lkw) besitzt im Tagesverlauf eine relativ geringe Häufigkeit. Die Begegnung der Fahrzeuge ist nur in Abschnitten mit entsprechend breiter Fahrbahn oder an Ausweichstellen möglich. Dabei werden auch private Grundstücksflächen genutzt. Die Nutzung von privaten Flächen bei Begegnungsverkehr kann durch die Errichtung von Ausweichstellen vermieden werden. Dazu ist die Verkaufsbereitschaft von

---

[24] Die morgendliche Spitzenbelastung tritt in der Regel Werktags, zwischen 7.00 - 8.00 Uhr auf, wenn Personen zur Arbeit fahren, wenn die Öffnungszeit bei Geschäften oder öffentlichen Einrichtungen beginnt.

[25] Die Umrechnung der gemessenen 24 Std.-Verkehrsstärke auf den stündlichen Verkehr tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) erfolgt mit den Faktor 0,06 (0,06 x 604 Kfz/24 Std.=36 Kfz/Std. tagsüber)

[26] Im Kataster gemessen.

[27] Die Abschnittlänge (z.B. zwischen Ausweichstellen) soll 50 - 100m nicht überschreiten. Ausweichstellen sollen angeordnet werden, wenn die Fahrbahnbreite geringer als 4,00m ist. Die angestrebte Geschwindigkeit ist dabei max. 30 km/h (s. RASt 06, S. 72).

einigen Grundstückseigentümern erforderlich (Gartengrundstücke, Grundstücksstreifen von ca. 1 - 2 m). Ist diese Bereitschaft nicht vorhanden, können verkehrsregelnde Maßnahmen erfolgen.

Für die Prüfung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation hat die Stadt Nassau eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.
Die Verkehrssicherheit auf dem Erschließungsweg „Am Sauerborn“ wird durch die, vom Hospiz verursachte, geringe Verkehrszunahme, nicht wesentlich beeinflusst.

6.2 Auswirkung des Vorhabens auf die Kindertagesstätte

6.2.1 Entwicklungsmöglichkeit

Die Kindertagesstätte ist eine wichtige Einrichtung des Gemeinbedarfs.
Durch gesetzliche Vorgaben und / oder die demographische Entwicklung kann eine Erweiterung des Betreuungsangebotes erforderlich werden. Aus Vorsorgegründen ist zu prüfen, ob zwischen dem Grundstück des geplanten Hospizes und der Kindertagesstätte eine „Reservefläche“ freigehalten werden kann. Das Planungskonzept berücksichtigt, vorsorglich, eine Flächenreserve von ca. 1.000 m^2. Wie die Fläche eigentumsrechtlich gesichert wird, liegt im Ermessen des Trägers der Kindertagesstätte.

6.2.2 Erscheinungsbild

Das Hospiz wird, wie die Kindertagesstätte, mit einem Vollgeschoss errichtet. Das geplante Bauvolumen entspricht voraussichtlich der Größe der Kindertagesstätte. Die Architektur des Hospizes und die Gestaltung der Freiflächen wird auf die Kindertagesstätte Rücksicht nehmen und ihr Umfeld nicht negativ beeinträchtigen.

6.2.3 Nutzungskonflikte

Durch die Nähe des Hospizes zur Kindertagesstätte entsteht kein Nutzungskonflikt.
Erfahrungen zeigen, dass Kinder die Aufgaben eines Hospizes offen und wertfrei wahrnehmen.[28]
Mit der Kindergartenleitung und den Elternvertreterinnen und Elternvertretern haben Gespräche stattgefunden. In den Gesprächen wurden keine Belange bekannt, die einem „Nebeneinander“ von Hospiz und Kindertagesstätte entgegenstehen. Durch die verhältnismäßig geringe Verkehrszunahme im Bereich der Kindertagesstätte (ca. 5 Fahrten / Std. Tag, 6 - 22 Uhr) wird die Verkehrssicherheit und der Betrieb der Kindertagesstätte nicht wesentlich beeinflusst.

6.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur [29]

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn“ dargelegt. Der Umweltbericht ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ des Umweltberichtes wird im folgenden Text wiedergegeben.

„Der Bebauungsplan dient dazu, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Hospizes zu schaffen. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Das Plangebiet ist etwa 1 Hektar groß.

---

[28] Hospiz-Dialog Nordrhein-Westfalen, Oktober 2018 Ausgabe 77 „Schwerpunkt: Sterben, Tod und Trauer in der KITA“

[29] Bearbeitung: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm Jahnstraße 2 65558 Heistenbach

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bergnassau-Scheuern. Es liegt in der Talaue des Mühlbachs. Das Plangebiet stellt sich derzeitig überwiegend als Wiese dar. Es schließt nach Süden an das Gelände der Kindertagesstätte an. Unmittelbar westlich verläuft der Mühlbach, welche von einem Ufergehölzsaum begleitet wird. Die östliche Grenze des Plangebiets wird durch die Straße `Am Sauerborn` gebildet, auf welche nach Osten weitere Wiesenflächen und Gärten anschließen. Südlich befinden sich weitere Wiesen.
Die Pflanzenwelt der Wiese im Plangebiet wurde durch eine Biologin näher untersucht. Es zeigte sich, dass die Wiese relativ artenreich ist und nach dem Naturschutzgesetz geschützt ist. Für eine Bebauung muss also eine Ausnahme beantragt werden. Auch der Mühlbach ist nach dem Naturschutzgesetz geschützt. Zudem ist der Bachlauf Teil des FFH-Gebiets „Lahnhänge“, also eines europäischen Schutzgebiets.
Was die Tierwelt betrifft, wurden von einem ortskundigen Biologen Hinweise auf Artenvorkommen gegeben. Am Mühlbach und in den bachnahen Bäumen treten demnach verschiedene Vogelarten als Nahrungsgäste auf. Auf der Wiese wurden verschiedene Heuschreckenarten und Libellenarten festgestellt.
Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um einen Bodentyp, dessen Verbreitung auf Talauen beschränkt ist. Die Natürlichkeit des Bodens ist nur wenig beeinträchtigt.
Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im festgelegten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs.
Das Plangebiet liegt zudem in der Schutzzone III des abgrenzten Trinkwasserschutzgebiets “Brunnen Bergnassau-Scheuern 4”.
Der Talraum des Mühlbachs stellt eine Luftleitbahn in Richtung des Siedlungsgebiets von Scheuern dar.
Was das Landschaftsbild betrifft, liegt das Plangebiet im Talraum des Mühlbach zwischen dem Siedlungsbereich der Ortslage Scheuern und dem Gewerbegebiet unterhalb der alten Hühnerfarm. In diesem Bereich im Unterlauf des Mühlbachs ist der Talboden aufgeweitet. Der Talboden bei Scheuern ist durch Siedlungsflächen und Grünland, welches teilweise durch Gehölze gegliedert wird, gekennzeichnet. Die Hangzonen sind zumeist bewaldet. Westlich des derzeit als Grünland genutzten Plangebiets grenzt der Mühlbach mit seinem begleitenden Ufergehölzsaum an, im Norden die Kindertagesstätte und im Osten und Süden Wiesenflächen und Gärten.
Markant sind die Blickbeziehungen zu der auf einer bewaldeten Kuppe gelegenen Burg Nassau. Im Übrigen werden weitreichende Sichtbeziehungen durch die überwiegend bewaldeten Seitenhänge des Talraums begrenzt. Das Plangebiet liegt im “Naturpark Nassau”.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- *Inanspruchnahme der Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets; Da es sich um eine artenreiche und geschützte Wiese handelt, muss eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.*
- *Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen.*
- *Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser durch die Versiegelung von Boden, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit.*
- *Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds durch die Erweiterung des Siedlungsgebiets und die Inanspruchnahme einer Talwiese.*

Wegen der räumlichen Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet „Lahnhänge“ wurde auch eine Verträglichkeitsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgebiet durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen vorgegeben werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- *Ausweisung einer Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets, Schaffung einer nicht überbaubaren Pufferzone im Übergangsbereich zum Mühlbach.*
- *Anlage einer Randeingrünung aus Sträuchern und Bäumen im Übergang zur anschließenden freien Landschaft.*
- *Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen des Hospizes (Mindestbepflanzung mit Laubbäumen).*

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Deshalb soll zusätzlich auf einer außerhalb liegenden Fläche in der Lahnaue bei Nassau eine weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Vorgesehen ist die Umwandlung von etwa 1,6 Hektar Ackerland in Wiesen, welche langfristig ohne den Einsatz von Dünger oder Spritzmitteln gepflegt werden sollen.
Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung, eine Vegetationsaufnahme des Grünlands und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.“

7 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

7.1 Geltungsbereich (Planungsgebiet)

Das Planungsgebiet grenzt an die Kindertagesstätte, den Mühlbach, den Erschließungsweg „Am Sauerborn“[30] und an Wiesenflächen. Die Größe des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan (ca. 1 ha) wird durch die folgenden Aspekte bestimmt:

- Das Hospiz erfordert auf der Grundlage von Vorschriften eine Mindestgrundfläche von mind. ca. 900 - 1.000 m2 und mind. ca. 500 m2 Erschließungsfläche. Eine angemessen große begrünte Freifläche ist für die Funktion ebenfalls erforderlich.
- Für die nachhaltige Entwicklung der Kindertagesstätte ist eine angemessen große „Reservefläche“ zu berücksichtigen.
- Der Erschließungsweg „Am Sauerborn“ dient als Zu- und Abfahrt für das geplante Hospiz. Zu diesem Zweck muss im Einflussbereich des Hospizes eine Ertüchtigung der Verkehrsfläche erfolgen.
- Das Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs erfordert den rechtlich vorgeschriebenen Abstand.
- Der vom Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert einen geeigneten Ausgleich.
- Aus Gründen der Bodenordnung ist der Geltungsbereich ausreichend groß zu bemessen. Die Flurstücksgrenzen sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde das Planungsgebiet abgegrenzt. Die Größe der Flächenanteile enthält die folgende Tabelle:

Flächenanteile	Flächen (ca. ha)	Anteil %
Größe des Geltungsbereiches	1,0	100
Ausgleichsfläche (Bachufer)	0,2	20
Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg und Erweiterungsfläche)	0,1	10
Gemeinbedarfsfläche	0,7	70
Anteil Grundstück „Hospiz“	0,45	
Anteil Reservefläche „Kita“	0,10	
Anteil Reservefläche „Bodenordnung“	0,15	

[30] Es handelt sich um die katasteramtliche Bezeichnung des Flurstückes (Wegeparzelle).

7.2 Art der Nutzung

Das geplante Vorhaben „Hospiz“ ist gemäß seinem Zweck eine gemeinnützige Einrichtung. Es dient der palliativ-pflegerischen und palliativ-medizinischen Versorgung der Bevölkerung. Der Betrieb erfolgt durch eine gemeinnützige GmbH (gGmbH).

Es wurde geprüft, ob im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO oder eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach § 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt wird. Im Sinne des § 5 Abs. 2 a BauGB (Flächennutzungsplan) ist das Hospiz ein:

„*Bestandteil der Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen“*.

Das Hospiz ist in diesem Sinn, wie die angrenzende Kindertagesstätte, eine Einrichtung des Gemeinbedarfs. Aus diesem Grund wird für die Errichtung des Hospizes eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Die Zweckbestimmung lautet „Soziale Einrichtungen, z.B. Kindertagesstätte, Hospiz, Gesundheitsvorsorge“ (s. Ziff. 2.1 der Festsetzungen). Die erweiterte Zweckbestimmung wurde gewählt, weil auch für die Entwicklung der Kindertagesstätte eine Reservefläche durch den Bebauungsplan bereitgestellt werden soll.

Nach § 9 Abs. 2 BauGB erfolgt die Festsetzung, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) verpflichtet hat. Damit ist sichergestellt, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans vom Vorhabenträger nur das Hospiz errichtet werden kann. Mit Zustimmung der Stadt Nassau ist die Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.
Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die vom Vorhaben nicht beansprucht werden, können gemäß der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.1 der Festsetzungen, z.B. von der Stadt Nassau, genutzt werden (§ 12 Abs. 4 BauGB). Das gilt insbesondere für die Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte (ca. 1.000 m2). Die genaue Größe der Fläche kann erst nach der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch den Vorhabenträger) bestimmt werden.

Ein Hospiz soll in seiner Funktion den Charakter eines Wohngebäudes vermitteln, und eine palliativ-pflegerische und palliativ-medizinische Versorgung erbringen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz von Hospizen und Wohngebäuden sind vergleichbar. Das Schutzbedürfnis entspricht den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind.
Der geplante Standort wird von Schallimmissionen der B 260 und eines Gewerbegebietes[31] beeinflusst. Die Schallimmission des Hospizstandortes, verursacht durch das Gewerbegebiet, wurde mit dem Abstandserlass des Landes NRW[32] beurteilt. Die für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden, von tags 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) werden nicht überschritten (siehe dazu Ziff. 4.5).
Die Abschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen der B 260 erfolgt mit einem Lärmrechner (https://laermkontor.de/laermberechnungen/) nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen), auf der Grundlager der vom LBM genannten Verkehrsbelastung.
Die Abschätzung bzw. Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) nicht überschritten werden (siehe dazu Ziff. 5.1).

---

[31] Eingeschränkte Nutzung, nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO „Mischgebiet“).

[32] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) (MBl. NW. 1998 S. 744) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

Für die Genehmigungsplanung des Hospizgebäudes hat der Vorhabenträger die Bewertung (Schätzung) mit einem schalltechnischen Gutachten vertiefen lassen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Orientierungswerte bzw. die Immisssionsrichtwerte nicht überschritten werden[33].

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Palliativstationen (Hospize) sollen nach den Standards und Richtlinien für die Hospiz- und Palliativversorgung „eine heimische Atmosphäre mit ruhigen und privaten Bereichen“ bieten. Angestrebt werden separate Einheiten mit einer Kapazität von 8 –15 Betten.[34] Für den Bedarf im Einflussbereich der Stadt Nassau wird eine Einrichtung mit 8 - 9 Betten[35], in Einzelzimmern, angestrebt. Die Art der Nutzflächen und deren Größe ist in den "Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017 § 7 Abs. 4 geregelt (s. Anlage 1, Bild 7, Text). Nach dieser Vorgabe beträgt die Brutto - Grundfläche des geplanten Baukörpers ca. 900 - 1.000 m2. Das entspricht in etwa der Grundfläche der benachbarten Kindertagesstätte. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muss einen angemessenen Entwicklungsspielraum für das Hospiz und die Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils mit dem Wert 0,3 festgesetzt. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche sind planungsrechtlich die folgenden Gebäudegrundflächen und Geschossflächen zulässig (s. Tabelle):

Maß der Nutzung	Flächen ca. m2	GRZ und GFZ	max. Grundfläche = Geschossfläche „Gebäude“ m2	Grundfläche geplant ca. m2	Flächenreserve ca. m2
Gemeinbedarfsfläche „Hospiz“	4.500	0,3	1.350	1.000	350
Gemeinbedarfsfläche „Kita“	1.000	0,3	300		??

Die genaue Größe der Baugrundstücke stehen erst nach der Bodenordnung fest.
Nach der Bodenordnung kann das für das Hospiz zur Verfügung stehende Grundstück auch kleiner sein. Dadurch würde sich auch die Grundfläche und die Geschossfläche des Gebäudes verringern, da jeweils nur 30% der Fläche bebaut werden darf. Deshalb ist zur Planungssicherheit ein Entwicklungsspielraum erforderlich.

In Bergnassau-Scheuern prägen Gebäude mit ein- bis zwei Vollgeschossen das Orts- und Landschaftsbild. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlicher Vorschrift Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) § 2 Abs.4 regelt das wie folgt:

„Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse.
Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben.
Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben.
Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.“

---

[33] Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hospizes in Nassau“, vom 01.06.2022

[34] Standards und Richtlinien für Hospiz- und Palliativversorgung in Europa: Teil 2
Weißbuch zu Empfehlungen der Europäischen Gesellschaft für Palliative Care (EAPC)

[35] Es handelt sich um 8 Betten (Zimmer) für die palliativmedizinische Versorgung und um 1 Bett (Zimmer) als Übernachtungsmöglichkeit eines Angehörigen.

Für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes ist es von Vorteil, wenn die erforderliche Nutzfläche, von ca. 1.000 m2, auf einer Geschossebene angeordnet wird (Zimmer und Funktionsräume als „Station“ auf einer Ebene). Aus diesem Grund ermöglichen die Bebauungsplanfestsetzungen die Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss und einer ausreichend großen überbaubaren Grundstücksfläche.
In den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass bedingt durch den Klimawandel, bei Starkregenereignissen, die Grenzen des ÜSG überschritten werden können. Das geplante Hospiz befindet sich zum rechtlich festgesetzten ÜSG in einem Abstand von ca. 30 m und außerhalb des 40 m Bereichs des Mühlbachs. Es wurde trotzdem angeregt, in Eigenvorsorge, Maßnahmen zum Schutz von Personen und Sachen bei der Gebäudeplanung vorzusehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans[36] zur Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, und zu den Dachformen ermöglichen unter Beachtung von § 2 Abs. 4 LBauO folgende Vorsorgemaßnahmen:

- Einen Gebäudesockel (z.B. überflutbar), mit einer mittleren Höhe von max. 1,40 m.
- Die Errichtung von Aufenthalts- und Funktionsräumen im Dachraum oder in einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss), zum Schutz von Personen und Sachen im Vorsorgefall.

Durch die Vorsorgemaßnahmen wird die geplante städtebauliche Ordnung nicht beeinflusst (s. Anlage 1, Bilde 10). Das im Dachraum bzw. als Staffelgeschoss errichtete „Nichtvollgeschoss“ kann wegen der Geschossflächenzahl von 0,3 nur eine maximale Größe von ca. 350 m2 besitzen (s. Tab. „Maß der Nutzung“, letzte Spalte).
Die Vorsorgemaßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Eine Entscheidung darüber ist auch im Bauantragsverfahren möglich.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Für den Baukörper des Hospizes wurden drei Varianten entwickelt (s. Anlage 1, Bilder 5 u. 8). Die Varianten beeinflussen in unterschiedlicher Weise den Grundstücksbedarf und den Abstand zum Mühlbach. Von der SGD-Nord wurde im Schreiben vom 16.06.21 die „Variante C“ empfohlen. Sie besitzt den größten Abstand zum Mühlbach. Die weiteren Varianten berücksichtigen den rechtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Mühlbachs und sind wasserrechtlich grundsätzlich zulässig.
Der Vorhabenträger kann aus wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Gründen erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplans die erforderlichen Grundstücke erwerben und in Besitz nehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt kann der Grunderwerb, z.B. für ein Grundstück, scheitern und eine Umplanung des Gebäudes erfordern. Aus diesem Grund wurde die überbaubare Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der entwickelten Varianten 1 - 3, mit dem erforderlichen Spielraum festgesetzt.
Vom Vorhabenträger wird angestrebt, die Empfehlungen der SGD-Nord zu berücksichtigen. Der Baukörper der „Variante C“ wird dem vorhandenen Baukörper der Kindertagesstätte in seiner Größe und Lage vergleichbar sein. Der Baukörper der Kindertagesstätte besitzt eine Länge von ca. 70 m. Die „Variante C“ wird voraussichtlich eine Baukörperlänge von ca. 55 - 60 m besitzen.
Die Baukörperform wird wesentlich durch die wasserrechtlichen Belange bestimmt (z.B. Abstand zum Mühlbach). Im Bebauungsplan wurde aus diesem Grund eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), die eine Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässt.

[36] Siehe Bebauungsplan Ziff 2.5 u. 2.6 der planungsrechtl. Festsetzungen und Ziff 1 der bauordnungsrechtl. Festsetzungen

Die Größe der Grundfläche, die Lage des Baukörpers, die Baukörperlänge, die Anzahl der Vollgeschosse, die Gestaltung des Hospizes und die Erschließungsmaßnahmen werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Nassau abgestimmt (§ 12 Abs. 1 BauGB). Im Durchführungsvertrag erfolgen die entsprechenden Regelungen und Verpflichtungen. Der Vertrag ist vor dem Satzungsbeschluss (§10 BauGB) abzuschließen.
Die Stadt Nassau hat damit auch außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen Einfluss auf das Vorhaben.

7.5 Fläche für Stellplätze

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge[37] sind für Pflegeeinrichtung und vergleichbare Einrichtungen ca. 1 Stellplatz/ 3-4 Betten erforderlich. Für die geplanten 8 - 9 Betten wären danach nur ca. 3 Stellplätze zu errichten. Das erscheint zu wenig. In Anlage 1, Bild 11, wurde der Stellplatzbedarf auf der Grundlage des voraussichtlichen Betriebsablaufes ermittelt. Für den Bedarf des Hospizes sind nach dieser Ermittlung ca. 20 Stellplätze erforderlich.
Unter Berücksichtigung des Betriebsablaufes wurde der zusätzliche Verkehr auf dem Erschließungsweg „Am Sauerborn“ mit ca. 5 Fahrten/Std. Tag (6 - 22.00 Uhr) angenommen (s. Anlage 1, Bild 11).
In den Testentwürfen A - C (s. Anlage 1, Bilder 5 - 8) wurden Varianten der Stellplatzanordnung dargestellt. Die Lage der Stellplätze ist von der architektonischen Konzeption des Gebäudes abhängig. Die Lage wird auch durch den Hochwasserschutz und durch ökologische Aspekte beeinflusst. Im Bebauungsplan erfolgt aus diesem Grund keine verbindliche Festsetzung der Fläche für Stellplätze.
Der Standort der Stellplätze und die Anzahl kann zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Nassau im Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB) geregelt erden.

7.6 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die Erschließung des Hospizes ist eine Ertüchtigung der Verkehrsfläche im Geltungsbereich erforderlich. Der zur Zeit vorhandene Wirtschaftsweg wird im Geltungsbereich auf 9,50 m verbreitert. Damit steht für Personen zu Fuß, mit dem Rad und dem Begegnungsverkehr (Pkw/LkW) ein ausreichend breiter Verkehrsraum zur Verfügung. Angestrebt wird eine Verkehrsflächengestaltung, die geschwindigkeitsdämpfend wirkt und in das Landschaftsbild passt. Denkbar sind Gestaltungselemente, die in verkehrsberuhigten Bereichen Anwendung finden können.

Hinweis:
Die Verkehrssituation im Stadtteil Bergnassau-Scheuern wird durch die vom geplanten Hospiz verursachte Verkehrszunahme (ca. 5 Kfz/Std.) nicht wesentlich beeinflusst.
Zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation im Stadtteil Bergnassau-Scheuern werden, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, Ad-hoc-Maßnahmen geprüft. Ein entsprechender Planungsauftrag wurde von der Stadt Nassau erteilt.

7.7 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Umweltbericht, siehe Anlage 2 der Begründung, enthält die für den Bebauungsplan erforderlichen landschaftsplanerischen Aussagen. Der landschaftsplanerische Bestandsplan (Anhang 1 des Umweltberichts) stellt den Zustand des Grundstücks dar (Stand 2021).
Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

---

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

Die Freiflächengestaltung und die Empfehlungen zur Grünordnung sind in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen enthalten. Im Anhang 2 des Umweltberichts wurden diese Festsetzungen mit einem Freiflächengestaltungsplan visualisiert. Ihm ist eine Pflanzliste beigefügt, die bei Anpflanzungen zu beachten ist.
Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand von Bergnassau-Scheuern und liegt in der Talaue des Mühlbachs.
Der westlich des Plangebiets verlaufende Mühlbach ist Teil des FFH-Gebiets „Lahnhänge“. Zudem gehört ein Mühlgraben, ab etwa 50 m östlich des Plangebiets, zu der Gebietskulisse.
Die von dem Bebauungsplan betroffene Wiesenfläche ist als FFH- Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiese“ einzuordnen. Die Inanspruchnahme einer mageren Flachland-Mähwiese außerhalb des Schutzgebiets wird sich aber auf den guten Erhaltungszustand des Lebensraumtyps innerhalb des FFH-Gebiets nicht nachteilig auswirken.
Die Wiesenfläche ist nach § 15 LNatSchG pauschal geschützt (magere Flachland-Mähwiese). Die Vegetationsaufnahme des Grünlandes wurde als Anlage 4 der Begründung beigefügt (siehe dort).
Nach § 15 Abs. 2 LNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).
Die Inanspruchnahme der mageren Flachland- Mähwiesen beträgt ca. 7.500 m2. Ein Ausgleich erfolgt in der Gemarkung Nassau, Flur 42, Flurstücke 3906, 3911, 3912, 3903 (alle tlw.). Es handelt sich um die Umwandlung von Ackerland in der Lahnaue in extensiv zu unterhaltendes, artenreiches Grünland (Plandarstellung und Beschreibung der Maßnahme, siehe Anlage 5 der Begründung). Dieser Ausgleich kann im Sinne einer Multifunktionalität mit dem sonstigen erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich verknüpft werden (siehe Umweltbericht, Ziff. 4).
Der Vorhabenträger hat die Ausnahme für die Inanspruchnahme der pauschal geschützten mageren Flachland-Mähwiese nach § 15 Abs. 2 LNatSchG beantragt. Eine Gewährung der Ausnahme wurde von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.
Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss bereitzustellen. Die Bereitstellung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB gesichert. Die Ausgleichsmaßnahme wurde als Anlage 5 der Begründung beigefügt (siehe dort).

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Vorhabenträger ist nach § 12 Abs. 1, BauGB verpflichtet, sein Vorhaben mit der Stadt Nassau abzustimmen. Aus diesem Grund können sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur auf die wesentlichen Aspekte der Bauwerksgestaltung beziehen.
Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist ein großflächiges Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. In der Regel werden diese Gebäude mit Flachdach oder mit flachgeneigten Dachformen errichtet. Das Grundstück ist durch das ÜSG und die festgesetzten Ausgleichsflächen am Ufer des Mühlbachs verhältnismäßig groß. Welche Dachform Anwendung findet, ist für das Orts- und Landschaftsbild unerheblich.
Das Orts- und Landschaftsbild ist von grauen bis schwarzen Dächern geprägt. Aus diesem Grund wurde diese Farbgebung festgesetzt. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bei Flachdächern die Dachbegrünung gefordert.
Das Ortsbild von Bergnassau-Scheuern wird von verputzten oder diesem Erscheinungsbild vergleichbaren Fassaden geprägt. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden kann dieses Erscheinungsbild auch durch Fassadenbekleidungen erreicht werden. Je nach Bauweise (z.B. Skelettbauweise) können diese Bekleidungen z.B. aus großformatigen Fassadenplatten oder aus Holz bestehen.

8 Sonstige Hinweise

Alle Aufwendungen für die Erschließung des Vorhabens und den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden vom Vorhabenträger getragen. Geregelt wird das mit einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Nassau und dem Vorhabenträger. Das gilt auch für die Planungskosten.

Der Bebauungsplan enthält im Abschnitt „Hinweise“ wichtige Informationen zum Trinkwasserschutz, zur Entwässerung des Vorhabens und zum Umgang mit archäologischen Denkmälern. Diese Hinweise sind zu beachten.

Stand: Juni 2022

Stadt Nassau

Anlage 1 - „Konzepterläuterung, VE- Nassau-Hospiz“
Anlage 2 - „Umweltbericht“
Anlage 3 - „FFH Prognose“
Anlage 4 - „Vegetationsaufnahme des Grünlands“
Anlage 5 - „Externe Ausgleichsmaßnahme“