

1. Änderung Bebauungsplan

"Im Wäldchen" der Ortsgemeinde Scheuerfeld



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain
Ortsgemeinde: Scheuerfeld
Gemarkung: Scheuerfeld
Flur: 3
Flurstücke: 117/1 + 117/2 ,75 und
156/4 (Straßenparzelle, teilweise)

Planfassung für das Regelverfahren nach § 2 BauGB

Stand: April 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Städtebaulicher Teil:	4
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.2. Verfahrensart- und Übersicht	5
1.3. Planerfordernis und Planungsanlass	6
1.4. Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.4.1. Raumordnerische Vorgaben, LEP IV und ROP 2017.....	8
1.4.2. Flächennutzungsplan und Alternativen.....	9
1.4.3. Schutzgebiete	10
1.4.4. Straßenplanungen	11
1.4.5. Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
1.4.6. Geologische Vorbelastungen.....	12
1.4.7. Denkmalschutz	12
1.5. Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	13
1.5.1. Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	13
1.5.2. Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	13
1.5.3. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	14
1.6. Darlegung der Planinhalte	14
1.6.1. Städtebauliche Planungsziele.....	14
1.6.2. Erschließung des Plangebietes	14
1.6.3. Geplante Art der Nutzung	14
1.6.4. Geplantes Maß der baulichen Nutzung	15
1.6.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
1.6.6. Gestalterische Festsetzungen, Dachformen	15
1.6.7. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	15
1.6.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	16
1.6.9. Landschaftsplanerische Festsetzungen	16
1.6.10. Hinweise	16
1.7. Auswirkungen der Planung.....	16
1.7.1. Flächenbilanz.....	16
1.7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
1.7.3. Kostenschätzung	17
2. Teil	17
2.1. Vereinfachter landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Büro Backfisch	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Lage des Plangebiets.....	4
Abbildung 2 Luftbild vom Plangebiet.....	5
Abbildung 3 Ausschnitt B-Plan Bestand.....	7
Abbildung 4 Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Betzdorf (ohne Maßstab).....	9
Abbildung 5 Auszug aus Überschwemmungskarte	10
Abbildung 6 Auszug aus Starkregenkarte	11
Abbildung 7 LGA Ampelkarte (rot= Stellungnahme erforderlich)	12
Abbildung 8 Höhenplan.....	13
Abbildung 9 Überlagerung der ursprünglichen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen, M. ca. 1:1000.....	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrenübersicht.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	25

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Prüfung I, Büro BNL_baubkus
- Bodengutachten, Büro Geonorm
- Schalltechnische Immissionsprognose, Büro Pies-Consulting
- Fällgenehmigungen mit Ausgleichsflächen Forstamt

1. Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Oststraße im Süd-Westen durch die Straße Kupferkaute, im Osten durch die Waldstraße. Östlich der Waldstraße befindet sich die bereits angelegte Ausgleichsfläche, Flurstück 75.

Der Geltungsbereich umfasst 10.060 qm im Teilbereich 1, Gemarkung Scheuerfeld, Flur 3, Flurstück 117/1 und 117/2, 3.814 qm im Teilbereich 2 in der Gemarkung Scheuerfeld, Flur 3, Flurstück 75 und die Teilfläche der Straßenparzelle 156/4 mit 454,75 qm

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auf den gleichen Flurstücken.
Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planzeichenverordnung als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

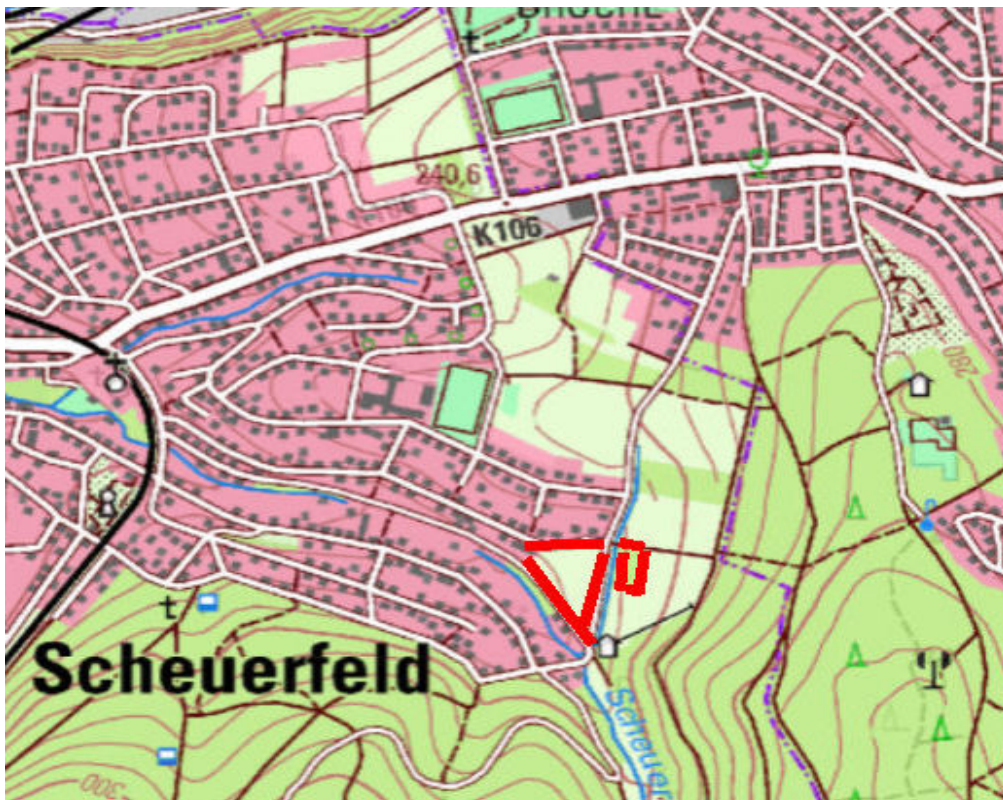


Abbildung 1 Lage des Plangebiets

(Quelle: Topografische Karte aus LANIS, Maßstab: ca. 1:12.500)



Abbildung 2 Luftbild vom Plangebiet

(Quelle: Orthofotos aus Lanis, Maßstab: ca. 1:2.000)

1.2. Verfahrensart- und Übersicht

Das Änderungsverfahren wird als Angebots – Bebauungsplan nach § 2 BauGB im Regelverfahren durchgeführt werden. Die durchgeführte Artenschutzprüfung ASP 1 wurde erfolgreich abgeschlossen und im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, entsprechend beschrieben.

Die Fällgenehmigung des Forstamtes für die, bereits vor Jahren gefällte Fichtenmonokultur, liegt vor, der erforderliche Ausgleich wurde teilweise bereits auf dem Flurstück 75 geschaffen, zusätzlich wird auf der Grundlage eines Vertrages mit der Waldinteressentenschaft Amteroth, die Umsetzung von waldrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichergestellt.

Eine Schallimmissionsprognose auf der Basis einer möglichen Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern kommt zu dem Ergebnis, dass keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan sah insgesamt 14 Baufelder für typische Einfamilienhaus-bebauung vor.

Starkregenereignisse beeinflussen den Geltungsbereich derart, dass Oberflächenwasser z.T. ungehindert von dem Graben nord- östlich der Waldstraße, auf das Gelände fließen kann.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird geregelt, dass zukünftig das Oberflächenwasser kontrolliert, entlang des östlichen Grabens der Waldstraße, an der südlichen Spitze durch eine Rohrdurchführung unter der Straße in einem parallel zum Scheuerfelder - Bach angelegten Bachlauf über ein Regenrückhaltebecken in die Vorflut gelangt.

Tabelle 1 Verfahrensübersicht

Verfahrensschritte	Datum*
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch den Ortsgemeinderat Scheuerfeld	16.04.2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.	15.05.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1, § 4a BauGB durch Bereithaltung des Planentwurfs zur Einsichtnahme bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain und Veröffentlichung unter www.vg-bg.de und www.geoportal.rlp.de	15.05.-15.06.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 § 4a BauGB durch Anschreiben vom	15.05.2026
Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen und Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes, durch den Ortsgemeinderat Scheuerfeld.	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain.	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB bei der Verbandsgemeindeverwaltung Betzdorf-Gebhardshain, sowie gemäß § 4a Abs. 4 BauGB unter www.vg-bg.de und www.geoportal.rlp.de	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 § 4a BauGB durch Anschreiben vom	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3. Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Scheuerfeld hat in seiner Sitzung am 16.04.2026 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Im Wäldchen“ durchzuführen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von 14.328,57 qm. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen, Rechtskraft 1998.

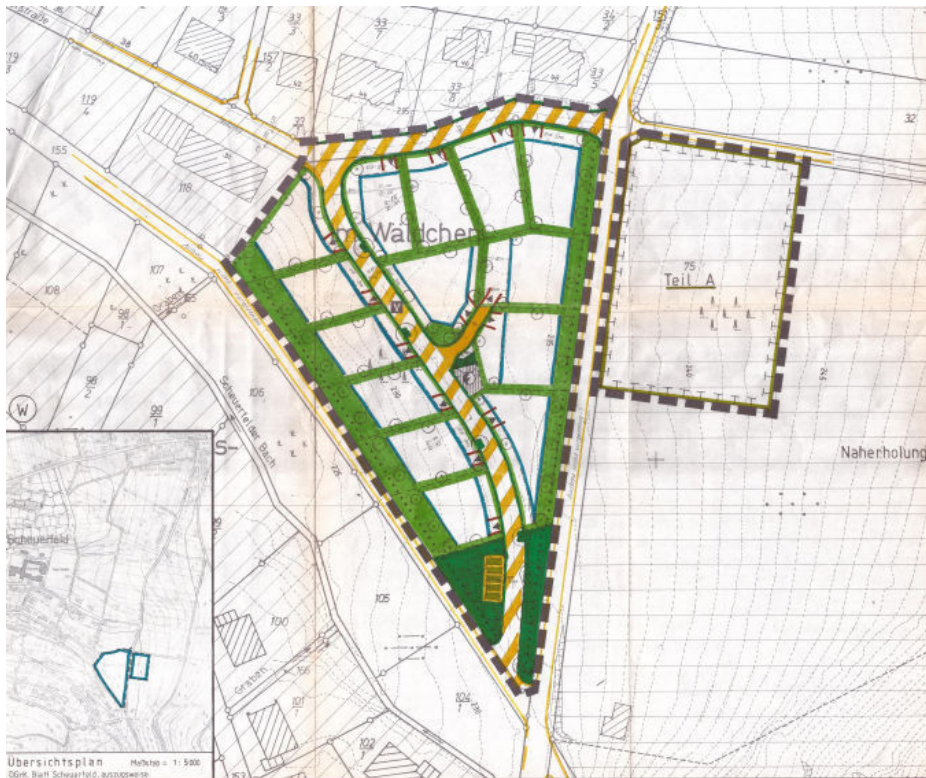


Abbildung 3 Ausschnitt B-Plan Bestand

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage nach attraktiven Mietwohnungen zum Thema Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach. Der bestehende Bebauungsplan von 1998 hat eine Geschößbegrenzung von 1 Vollgeschoss, so dass eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eingeschränkt ist.

Im Jahre 2021 hat die Ortsgemeinde mit dem Bebauungsplan Hanfsland weitere Baulandflächen ausgewiesen, vorrangig für die ortstypische Einfamilienhausbebauung, so dass mit der Änderung des Bebauungsplanes „Im Wäldchen“ die Möglichkeiten für die Schaffung für bezahlbaren Mietwohnraum deutlich attraktiver wird.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren. Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem

Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Scheuerfeld in seiner Sitzung am 16.04.2026 beschlossen, eine Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Im Wäldchen“ durchzuführen.

1.4. Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1. Raumordnerische Vorgaben, LEP IV und ROP 2017

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“ während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.

Für das Gebiet des Bebauungsplans „Im Wäldchen“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner ersten Teilfortschreibung (LEP IV 2011), die im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Der regionale Raumordnungsplan weist Scheuerfeld keine besondere Funktion zu. demnach darf Scheuerfeld im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland ausweisen.

Dadurch, dass es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans für Wohnbauland handelt, wird tatsächlich kein neues Bauland ausgewiesen.

Zwischen Scheuerfeld und Betzdorf stellt der regionale Raumordnungsplan als Grundsatz der Raumordnung eine Siedlungszäsur dar (G 55). „Siedlungszäsuren gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.“

In der Begründung zu dieser Darstellung heißt es „Siedlungszäsuren sind in den verdichteten Räumen und in den engen Tallagen zur Gliederung der Siedlungsbereiche ausgewiesen. Sie sollen eine bandartige Entwicklung der Siedlungsbereich unterbinden und in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.“

Diese leitet sich aus den jeweils besonderen örtlichen Bedingungen ab und wird als Vorgabe für die Bauleitplanung von der Regionalplanung und der Landesplanung bestimmt. Dieser wichtige Grundsatz der Raumordnung wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahre 2005 und den Bebauungsplanverfahren „Im Wäldchen“ 1998 berücksichtigt.

Das benachbarte Betzdorf hat laut ROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums und ist damit laut Grundsatz G 34 auch Gewerbestandort. Eine Wohnfunktion wird im ROP nicht gesondert ausgewiesen. Sie soll den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinden angepasst werden.

Bei Gewerbestandorten, in denen neue Arbeitsplätze in besonderem Umfang geschaffen wurden oder werden sollen, ist auch gleichzeitig für eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnbauland in der näheren Umgebung zu sorgen um ein übermäßiges Entstehen vom Pendlerverkehr zu verhindern (Prinzip „Stadt der kurzen Wege“).

1.4.2. Flächennutzungsplan und Alternativen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „Wohnbaufläche S 5 „ dargestellt.

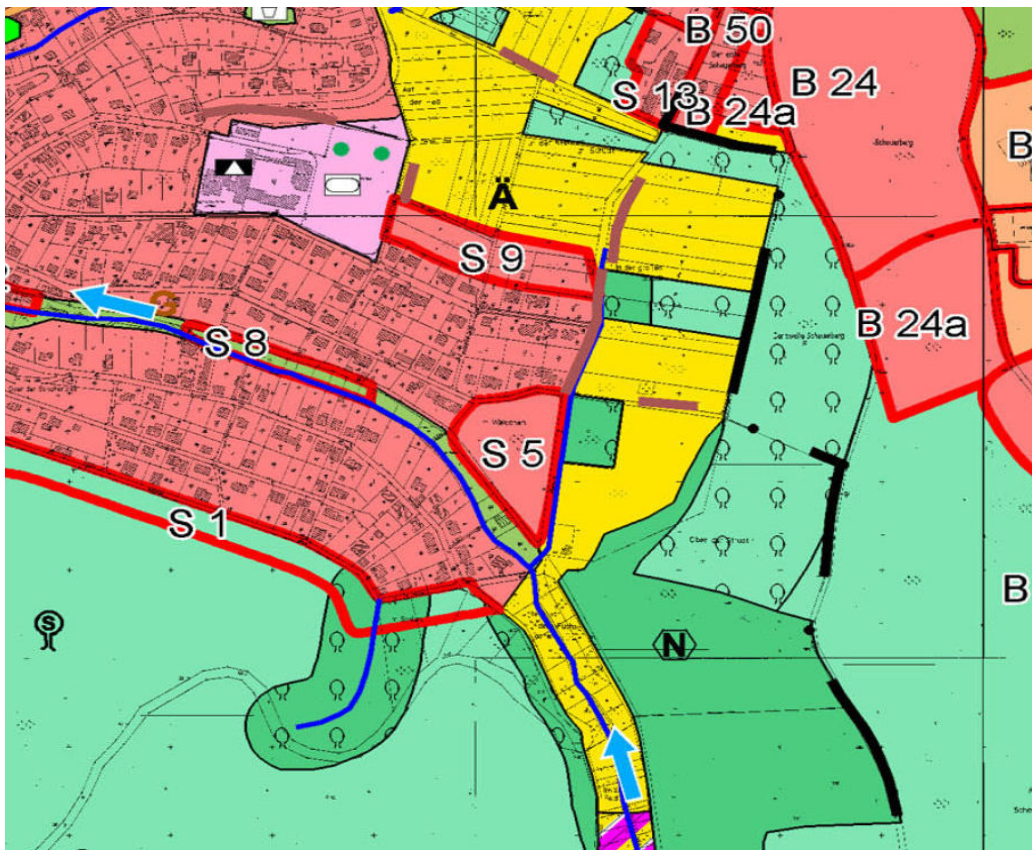


Abbildung 4 Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Betzdorf (ohne Maßstab)

Alternativenprüfung

Dadurch, dass es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist eine Alternativenprüfung nicht mehr nötig. Selbst wenn dieses Verfahren nicht zu einem positiven Abschluss kommen kann, behält der bestehende Bebauungsplan seine Rechtskraft.

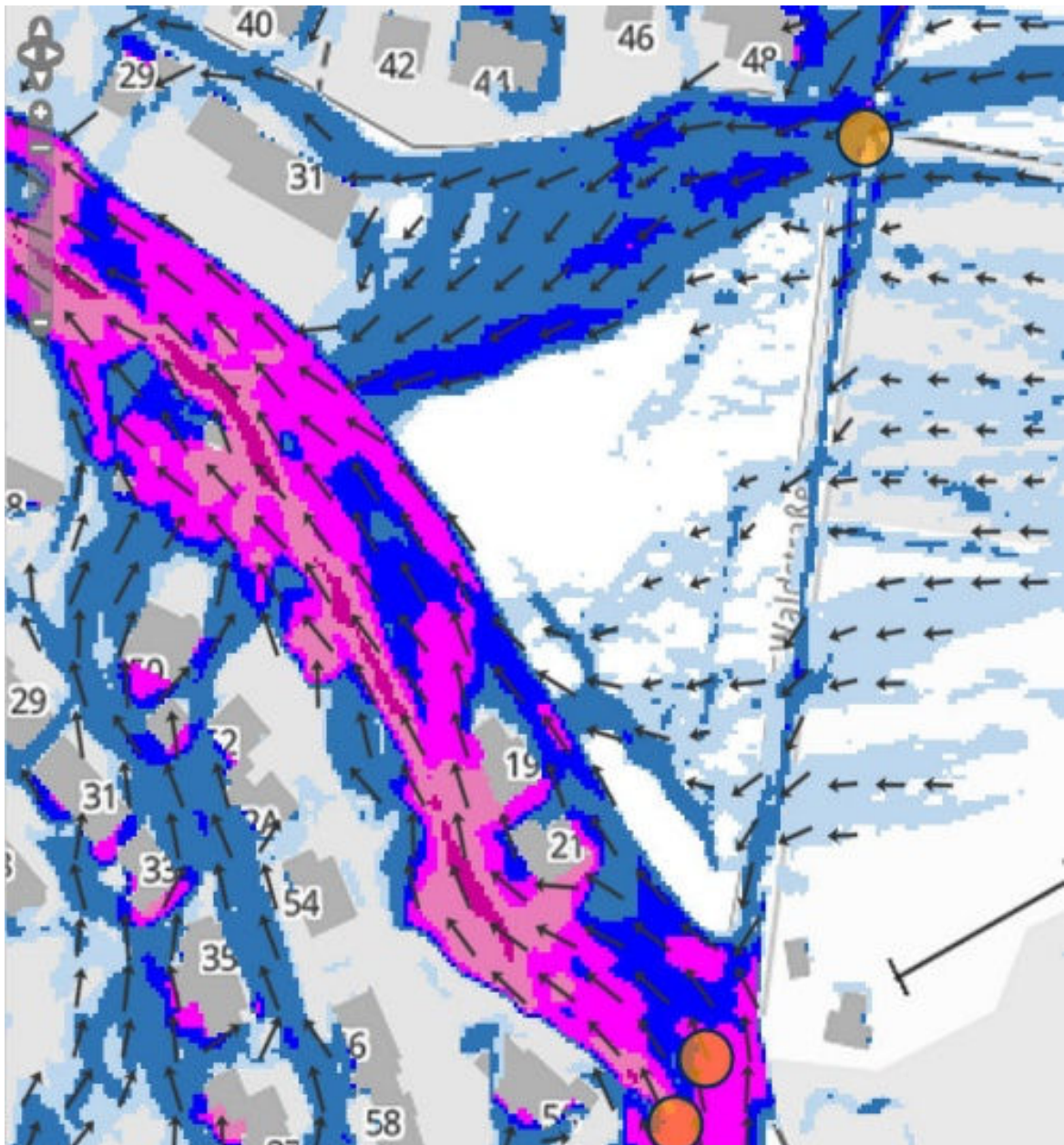


Abbildung 6 Auszug aus Starkregenkarte

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe Anlage Teil 2 der Begründung Umweltbericht

1.4.4. Straßenplanungen

Für die Erschließung der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Ortsgemeinde Scheuerfeld den Ausbau der Oststraße.

1.4.5. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain vollständig sichergestellt.

Das Niederschlagswasser, welches nicht versickern kann, wird kontrolliert im natürlichen Gefälle über die Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, über ein naturnahes Regenrückhaltebecken in den Scheuerfelder Bach geleitet.

1.4.6. Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält keine Eintragung. Das LGB, Landesamt für Geologie und Bergbau ist hinsichtlich möglicher Bergbauegebiete (Ampelkarte) zu beteiligen.

Das Gebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen und kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoff-sicherung. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere größere Gelände-Veränderungen liegen nicht vor.

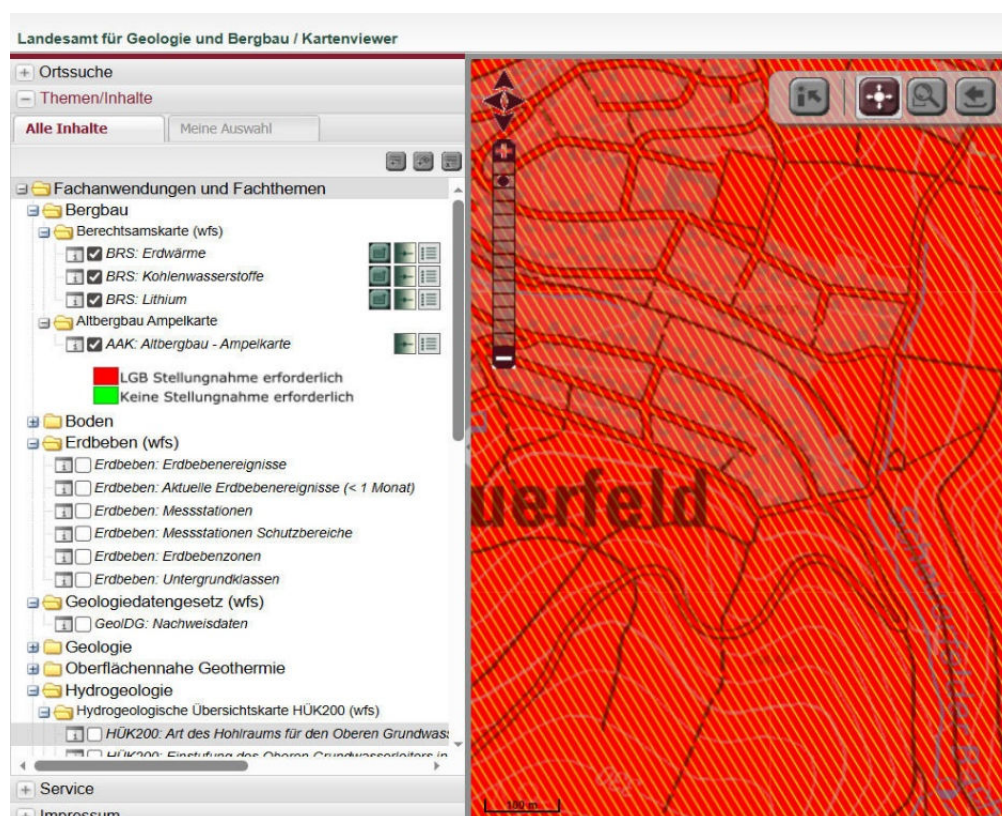


Abbildung 7 LGA Ampelkarte (rot= Stellungnahme erforderlich)

1.4.7. Denkmalschutz

Denkmäler liegen nicht in unmittelbarer Umgebung. Fundstellen von Bodendenkmälern sind zurzeit nicht bekannt.

1.5. Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1. Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet grenzt an zwei innerörtliche Erschließungsstraßen, Oststraße und Kupferkaute an, die reinen Erschließungscharakter haben und an einem Feldweg, Waldstraße enden. Die Verkehre auf den angrenzenden Straßen haben keine schädliche Auswirkung auf das Plangebiet.

1.5.2. Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet hat, jeweils Gefälle, vom Hochpunkt an der Waldstraße/Oststraße Ost (4,85 m) zur Oststraße West und zur Kupferkaute von Nord nach Süd (4,50 m)

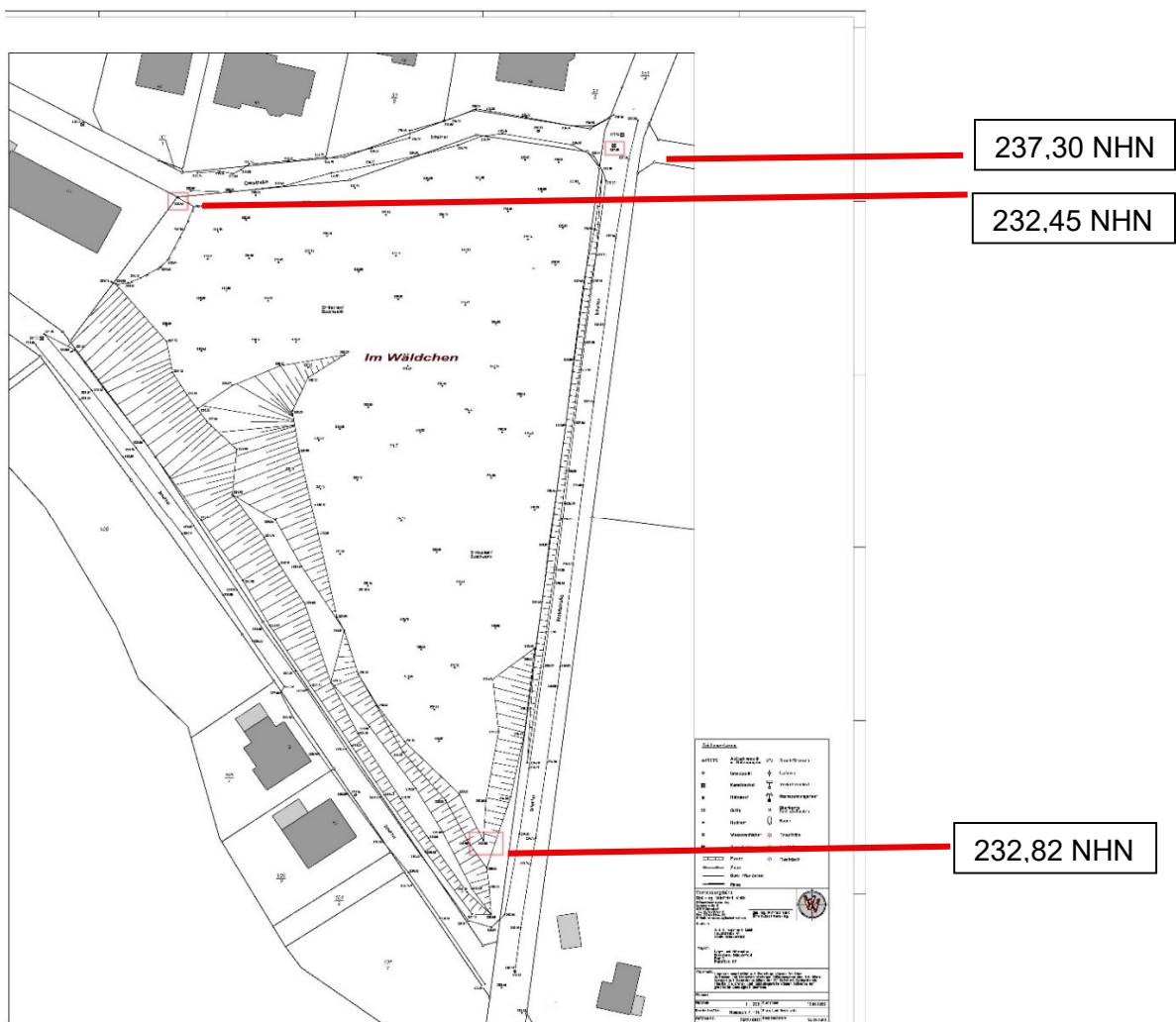


Abbildung 8 Höhenplan

1.5.3. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit im Privateigentum. Die Teilfläche der Straßenparzelle ist im Eigentum der Ortsgemeinde Scheuerfeld.

1.6. Darlegung der Planinhalte

1.6.1. Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Durch die Begrenzung des Baufeldes für den Geschößwohnungsbau weniger versiegelte Fläche als bei der Einzelhausbebauung und mehr Grünflächen.
- Der Bebauungsplan soll die Errichtung von mehreren Mehrfamilienhäusern ermöglichen
- Die Entwicklung ist für die Ortsgemeinde kostenneutral

1.6.2. Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die bestehende Erschließung über die Oststraße ist für das Baufeld ausgelegt. Der Ausbau des befestigten Weges bis zur Waldstraße, durch die Ortsgemeinde Scheuerfeld vorgenommen.

Leitungsgebundene Erschließung

In der Straße Kupferkaute und Oststraße liegt ein Mischwasserkanal, an den kann, laut Angaben der Verbandsgemeindewerke Betzdorf – Gebhardshain, das Schmutzwasser angeschlossen werden.

Für das Oberflächenwasser wird eine Versickerung, Speicherung in einer Zisterne oder eine Rückhaltung auf dem Grundstück verlangt, so dass lediglich ein Überlauf der Versickerungsanlage an den Abwasseranschluss gestattet wird.

1.6.3. Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO (tlw.) allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen.

1.6.4. Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die Bestandsgebäude in dem angrenzenden Wohngebiet weisen 1-2 Vollgeschosse und eine aufgelockerte Bebauung auf. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Daher wird in den allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl baut auf der GRZ und den möglichen Vollgeschossen auf. Sie beträgt daher in den Baugebieten mit bis zu 3 Vollgeschossen 1,2. Bei Ausnutzung der 3 Vollgeschosse ist kein weiteres Staffelgeschöß, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, zulässig. Entweder 3 Vollgeschosse oder 2 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf.

1.6.5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet / angelegt werden.

1.6.6. Gestalterische Festsetzungen, Dachformen

Die Dachform ist frei wählbar, Flach-, Sattel- oder Walmdach, unabhängig von dem Gebäudetypus Hauptgebäude, Nebengebäude oder Garagen, Carport, Fahrradabstell-Müllplatz – Überdachungen, etc.

1.6.7. Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Es gilt die Verwaltungsvorschrift des Finanzministeriums über die Zahl; Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, in der jeweils gültigen Fassung.

1.6.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflichen Charakter des Baugebiets mit dem Wohnen in einem verträglichen Wohnungs-Mix von mehreren Generationen unter einem Dach zu wahren, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf 12 begrenzt.

1.6.9. Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung.

1.6.10. Hinweise

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung, weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

1.7. Auswirkungen der Planung

1.7.1. Flächenbilanz

Tabelle 2 Flächenbilanz

Geltungsbereich Teil 1	10.060,00 qm	
Öffentliche Verkehrsfläche	454,57 qm	
Geltungsbereich Teil 2	3.814,00 qm	
Summe Geltungsbereich	14.328,57 qm	100%
Wohnbauflächen	5.141,70 qm	36%
Private Verkehrsflächen	580,20 qm	4%
Öffentliche Verkehrsfläche	454,57 qm	3%
Private Grünflächen	889,40 qm	6%
Private Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	3.365,00 qm	23%

1.7.2. Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

1.7.3. Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden von den zukünftigen Bauherren getragen.

2. Teil

2.1. Vereinfachter landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Büro Backfisch

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „Im Wäldchen“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld trat am 19.05.1998 in Kraft. Die BauGB- Novelle im Juli 2004 führte durch das Europarechtsanpassungs- gesetz Bau (EAG Bau) die verpflichtende Umweltprüfung für Bauleitpläne ein, um EU- Recht umzusetzen. Daher wurde für die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes kein Umweltbericht als Grundlage für eine Umweltprüfung erstellt.

Allerdings sind bereits damals zahlreiche Belange von Natur und Landschaft in die Festsetzungen eingeflossen, unter anderem Erhaltung der randlichen, standortgerechten Gehölzriegel, Entwicklung typischer Biotopstrukturen im Grenzbereich des Offenlandkomplexes und die Anlage strukturenreicher extensiv genutzter Gärten mit einem hohen Anteil an Obstgehölzen. In der Textfestsetzung sind diese Belange mit konkreten Artenlisten hinterlegt. Das Flurstück 75 (Teil A) wird von Nadelwald in artenreichen Laubmischwald umgewandelt. Dies ist bereits erfolgt, während weder die ursprünglich festgesetzte Erschließung – zu deren Kompensation die forstwirtschaftliche Maßnahme vorgesehen ist – noch irgendeine Bebauung des Plangebietes stattgefunden hat.

Im nachfolgenden Fachbeitrag dargelegt, dass die nun anstehende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds verursachen wird. Aufgrund des bestehenden Baurechts sind die damit möglichen Eingriffe als bereits erfolgt zu werten.

Vereinfachter landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Wäldchen“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld verfolgt das Ziel, das bereits bestehende Baurecht den aktuell bestehenden Anforderungen anzupassen.

Die für Einfamilienhäuser vorgesehenen Einzelbaufenster werden verschmolzen zu einem kompletten Baufenster, in welchem die künftige Bebauung flexibel angeordnet werden kann. Darin enthalten sind auch private Erschließungen, die keiner gesonderten Festsetzung bedürfen. Lediglich entlang der Oststraße, die weiterhin als öffentliche Erschließung dient, werden Parkplatzflächen mit Einfahrtsbereichen festgesetzt. Zu diesen Parkplätzen und zur östlich verlaufenden Waldstraße werden 5 m breite private Grünflächen angeordnet.

Die bisher bereits in geringerem Umfang bis zu 8 m breit vorgesehenen Grünflächen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden auf 20 m verbreitert, außerdem werden dort Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt, die in das tiefgelegene Gelände integriert werden. Die ursprünglich vorgesehene innere Erschließung, die auch durch künftige Grünflächen trassiert war, entfällt ersatzlos.

Das mit der 1. Änderung vorgesehene Baufenster eines reinen Wohngebietes umfasst rund 5360 m² und damit nur unwesentlich mehr als die überbaubaren Flächen des geltenden Bebauungsplans (rund 5000 m²). Vor dem Hintergrund, dass keine innere Erschließung festgesetzt wird, die Grünflächen deutlich vergrößert werden und die Kompensationsmaßnahme für die nicht mehr benötigte Erschließung auf Flurstück 75 (Teil 2 des Bebauungsplans) bereits umgesetzt ist, ist keinesfalls mit einer Verschlechterung des Zustands von Natur und Landschaft zu rechnen. Auch artenschutzrechtliche Belange werden mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in hinreichendem Umfang berücksichtigt. Wasserrechtliche Belange werden mit der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens in der nordwestlichen Grünfläche ebenfalls in notwendigem Umfang gewürdigt.

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut, weist aber keine naturschutzrechtlich schützenswerten Strukturen auf. Dies belegen die letzten Begehungen von September 2025 durch BNL.baubkus GbR im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung.

Östlich grenzt das Flurstück 76 an, welches laut Portal LANIS teilweise als Glatthaferwiese (Lebensraumtyp 6510) identifiziert worden ist. Diese Struktur ist eine nach § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatG RhPf gesetzlich geschützte Biotopfläche, sie wird von dem Vorhaben nicht berührt.

Im Verzeichnis des Biotopkatasters ist das vorstehend beschriebene Grünland als Teil des BK-5213-0037-2009 „Kulturlandschaftskomplex bei Betzdorf-Scheuerfeld“ ausgewiesen, welches sich in nördlicher Richtung bis zur K 106 (Kirchstraße) erstreckt. Zwar ist auch das Gebiet der 1. Änderung darin enthalten, weist jedoch wie bereits ausgeführt keine gesetzlich geschützten Biotopstrukturen auf. Außerdem werden wertbildende Strukturen wie Gehölzstreifen im westlichen Plangebiet erhalten, so dass die derzeitigen Funktionen in wesentlichen Teilen erhalten bleiben.

Südlich und westlich verläuft der Scheuerfelder Bach (im Portal LANIS hinterlegt als GB- 5213-0063-2009, Quellbachsystem am Werlen-Kopf). Dieser Schutz gilt jedoch nur südlich des Durchlasses des Gewässers unter der Waldstraße.

Rund 1 km westlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet DE-5212-302 „Sieg“ sowie das Naturschutzgebiet NSG-7100-093 „Graureiherkolonie“, die ebenfalls nicht tangiert werden.

Große Teile des Außenbereichs der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain gehören zum Vogelschutzgebiet DE-5312-401 „Westerwald“, welches sich unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließt und sich weiter bis nach Dauersberg im Süden, Mittelhof im Westen und Schutzbach im Südosten erstreckt. Dieses Gebiet reicht überall bis unmittelbar an bebauten Gelände heran und entfaltet hierbei keine bautechnischen Restriktionen. Insbesondere im Fall eines reinen Wohngebiets werden schon aufgrund dieser Festsetzung akustische Emissionen auf ein Minimum beschränkt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet zu erwarten sind.

Fazit

Die vergleichende Betrachtung der beabsichtigten, 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Wäldchen“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld mit dem geltenden Baurecht ergibt, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die bestehenden Festsetzungen auf Flurstück 75 und die zusätzlich festgesetzten Grünflächen im eigentlichen Planänderungsgebiet vollständig ausreichen. Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die einschlägigen Schutzgüter des Umweltrechts werden nicht in erheblicher Weise belastet. Die Änderung des Bebauungsplans ist aus Sicht des Natur- und Umweltrechts zulässig.

Aufgestellt: Netphen, den 29.04.2026

3.

Rainer Backfisch, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung



Abbildung 9 Überlagerung der ursprünglichen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen, M. ca. 1:1000

Scheuerfeld, den

(Harald Dohm)
Ortsbürgermeister