

Bebauungsplan „**Gäulenwaldstraße**“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

# **Begründung -Entwurf-**

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### Gliederung

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1 Einordnung des Planungsraumes .....	4
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	4
1.3 Erfordernis der Planung .....	5
1.4 Gewähltes Aufstellungsverfahren .....	5
<b>2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....</b>	<b>6</b>
2.1 Raumordnerische Vorgaben .....	6
2.2 Fachplanerische Vorgaben .....	6
2.2.1 Straßenplanungen.....	6
2.2.2 Ver- und Entsorgung .....	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	6
<b>3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....</b>	<b>6</b>
3.1 Topographie .....	6
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	7
<b>4. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>7</b>
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept.....	7
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten .....	7
4.2.1 Umweltbericht / landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	7
<b>5. Begründung der einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.3 Bauweise.....	9
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	9
5.1.6 Flächen für Nebenanlagen.....	9
5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
5.1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen .....	10
5.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
5.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen.....	11
5.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen .....	11
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.2.1 Einfriedungen .....	12
5.2.2 Dachformen.....	12
5.3 Hinweise .....	12
<b>6. Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>12</b>
6.1 Erschließung.....	12
6.2 Oberflächenentwässerung .....	12
6.3 Ver- und Entsorgung.....	12
6.3.1 Strom:.....	12
6.3.2 Straßenbeleuchtung: .....	12
6.3.3 Telekommunikation: .....	13

## Begründung zum Bebauungsplan

### Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“ Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

6.3.4	Gasversorgung:.....	13
6.3.5	Schmutzwasserentsorgung:.....	13
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	13
<b>7.</b>	<b>Beteiligungen .....</b>	<b>13</b>
7.1	Bürgerbeteiligung.....	13
7.1.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	13
7.1.2	Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	13
7.2	Beteiligung der Behörden .....	13
7.2.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	13
7.2.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	14
<b>8.</b>	<b>Flächenverteilung .....</b>	<b>14</b>
8.1	Flächenbilanz .....	14
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>14</b>
9.1	Bodenordnung .....	14
9.2	Erschließung.....	14
9.3	Finanzierung.....	14
9.4	Folgeinvestitionen.....	14

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

# **1. Vorbemerkungen**

## **1.1 Einordnung des Planungsraumes**

Die Stadt Betzdorf gehört zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain und bildet deren städtisches Zentrum. Betzdorf liegt an der Sieg und erstreckt sich beidseits an deren Hängen. Da sich die Sieg stark in das umgebende Gelände eingegraben hat, ist die Topographie innerhalb des Stadtgebiets relativ steil. Die Stadt Betzdorf grenzt im Nordosten fast unmittelbar an die Stadtlage Kirchen an, im Südosten an die Ortslage Alsdorf und im Westen an die Ortslage Scheuerfeld. Darüber hinaus ist die Stadtlage Betzdorf fast ausschließlich von Wald umgeben.

Betzdorf bildet innerhalb des Siegtals einen Verkehrsknotenpunkt. Die B 62 verläuft durch das Siegtal, die L 280 verläuft durch das Hellertal Richtung Herdorf/Neunkirchen und die L 288 bindet einen großen Teil des Westerwaldes an das Siegtal an.

Weiterhin liegt Betzdorf am Eisenbahnknotenpunkt der DB-Siegstrecke und der Daadetal-/Hellertalbahn.

Die Fläche, für die die Stadt Betzdorf mit diesem Bebauungsplan Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet schaffen will, liegt im unbeplanten Innenbereich ca. 800 m Luftlinie vom Stadtzentrum Betzdorf entfernt. Sie umfasst zwei Baugrundstücke, von denen das östliche bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist und das westliche eine Baulücke darstellt, in der ebenfalls ein Mehrfamilienhaus entstehen soll.

Der räumliche Geltungsbereich grenzt im Norden an die K 106 – Gäulenwaldstraße und im Osten an die Straße „Kolpingplatz“ an. Im Süden und Südosten schließen sich weitere bebaute Grundstücke an, im Südwesten grenzt der räumliche Geltungsbereich an ein unbebautes Hinterliegergrundstück. Auf der anderen Seite der Straße „Kolpingplatz“ liegt eine Sportanlage.

Bei den bestehenden Gebäuden rechts und links des unbebauten Grundstücks handelt es sich um Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise zu finden.

## **1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Wie in vielen Städten und Gemeinden ist auch in Betzdorf das Angebot an bezahlbarem Wohnraum knapp. Die hohe Nachfrage, die gerade in hier mit guter Bahnanbindung sowohl nach Siegen als auch in den Raum Köln besteht, kann durch das bestehende Angebot kaum gedeckt werden.

Aufgrund der topographischen Lage Betzdorfs im engen Siegtal ist die Verfügbarkeit von Bauflächen äußerst knapp. Unter anderem aus Gründen des Bodenschutzes sowie des Natur- und Landschaftschutzes soll die Stadtentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diesem Ziel dient der vorliegende Bebauungsplan.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets in einer innerstädtischen Baulücke soll die Möglichkeit geschaffen werden, an dieser Stelle ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten und so Wohnraum zu schaffen, ohne sensible Außenbereichsflächen oder stadtklimatisch bedeutsame Innenbereichsflächen zu belasten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Abwägungsprozess soll das Vorhaben in Einklang mit anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten gebracht werden und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, wie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert: „Die Bauleitpläne

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“<sup>1</sup>

### 1.3 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Der gewählte Standort des Vorhabens befindet sich bauplanungsrechtlich gesehen im unbepflanzten Innenbereich. Eine Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich daher zunächst nach den Bestimmungen in § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Für die Bebauung der Baulücke hat sich ein Vorhabenträger gefunden, der auch Eigentümer der beiden benachbarten Mehrfamilienhäuser ist. Er plant ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten, das sich zwar hinsichtlich der Höhe nicht aber hinsichtlich der Grundfläche in die Umgebung einfügt. So weisen die beiden benachbarten Gebäude Grundflächen von knapp 200 m<sup>2</sup> auf, der Neubau ist mit einer mehr als doppelt so hohen Grundfläche geplant. Somit kann das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Da die Verwirklichung des Vorhabens sowohl aus städtebaulicher als auch aus struktureller Sicht gewünscht ist, sollen durch diesen Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für seine Zulässigkeit geschaffen werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans können im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die unterschiedlichen Belange und Anforderungen an den Innenbereich untereinander abgewogen werden und im Idealfall in Einklang gebracht werden.

### 1.4 Gewähltes Aufstellungsverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Da das Plangebiet vollständig von bestehender Bebauung eingeschlossen ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, womit die Bedingung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt ist. Weiterhin wird durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete).

Daher gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht eigens ausgeglichen werden. Es wird im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt.

Ferner wird auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden verzichtet.

---

<sup>1</sup> § 1 Abs. 5 BauGB

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

## **2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen**

### **2.1 Raumordnerische Vorgaben**

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.<sup>2</sup> Für das Gebiet des Bebauungsplans „Gäulenwaldstraße“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner vierten Teilfortschreibung (LEP IV, 2023), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Betzdorf ist in den Raumordnungsplänen als Mittelzentrum dargestellt. Insofern soll hier sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeentwicklung ein besonderes Gewicht erhalten.

Die geplante Gebietsausweisung befindet sich somit im Einklang mit den Grundsätzen der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar nicht entgegen.

### **2.2 Fachplanerische Vorgaben**

#### **2.2.1 Straßenplanungen**

Das Plangebiet liegt an der klassifizierten Straße K 106 – Gäulenwaldstraße. Die Baugrundstücke sind über diese erschlossen. Da es sich um einen Abschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind für den Anbau an klassifizierte Straßen keine besonderen Vorgaben des Landesstraßengesetzes zu beachten. Planungen des Straßenbaulastträgers zu dem Abschnitt sind nicht bekannt.

#### **2.2.2 Ver- und Entsorgung**

-keine-

### **2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte**

### **3.1 Topographie**

Das Plangebiet weist Richtung Süden eine Steigung von 16,6 % auf. Insofern ergeben sich für die sinnvolle Bebaubarkeit mit Mehrfamilienhäusern erhöhte Anforderungen an die Bewältigung der topographischen Vorgaben.

### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die beiden Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum desselben Vorhabenträgers.

---

<sup>2</sup> vgl. § 3 Nr. 3 ROG

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen um ein bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück, sowie um ein weitgehend unbebautes Grundstück, das bereits zulässigerweise gerodet wurde und auf dem sich einige Blechgaragen befinden. Auf dem südlich angrenzenden unbebauten Grundstück 3/31 befindet sich großkroniger Laubbaumbestand, der jedoch durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden soll.

Da Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten und das unbebaute Grundstück bei einer etwas kleineren Baukubatur ohnehin gem. § 34 BauGB bebaubar wäre, wurde für die Erfassung des Eingriffs in Natur und Landschaft kein gesondertes Gutachten erstellt. Sowohl das Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) als auch der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf geben keine Hinweise auf besonders hohe Eingriffe in Natur und Landschaft. Insbesondere ergeben sich keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete.

## **4. Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Erläuterungen zum Plankonzept**

Auf dem Flurstück 3/27 soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und einer Grundfläche von ca. 460 m<sup>2</sup> errichtet werden. Für die Baugrundstücke soll eine für allgemeine Wohngebiete übliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Da das geplante Gebäude mit seiner Grundfläche die Bebaubarkeit des Grundstücks 3/27 übersteigen würde, soll ein Teil des Nachbargrundstücks 3/28 über eine Teilungs- und Vereinigungsvermessung diesem Grundstück zugeschlagen werden. Die Zulässigkeit des bestehenden Gebäudes auf 3/28 beeinflusst diese Maßnahme nicht. Die zukünftige geplante Grundstücksgrenze ist auf der Plankarte durch die Signatur für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen erkennbar.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen, die Festsetzung eigener Verkehrsflächen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten**

#### **4.2.1 Umweltbericht / landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird (vgl. Ziff. 1.4) ist hierfür die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB). Des Weiteren gelten die zu erwartenden Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Aus diesem Grunde ist auch die Erarbeitung eines landespflegerischen Fachbeitrages mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde jedoch ein Bepflanzungsplan erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieser Bepflanzungsplan ist im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans umzusetzen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

## **5. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.<sup>3</sup>

Dabei werden die normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen, da entweder das Baugrundstück zu klein ist (Gartenbaubetriebe) oder sie sich nicht in die Umgebung einfügen würden (Tankstellen).

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### *Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.<sup>4</sup> Dabei handelt es sich um ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß, das auch aus § 17 BauNVO ergibt. Wie in Ziff. 4.1 beschrieben soll ein Teil des Flurstücks 3/28 dem Baugrundstück 3/27 zugeschlagen werden, damit die geplante Bebauung die festgesetzte Grundflächenzahl einhält.

##### *Geschossflächenzahl*

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 gesetzt.<sup>5</sup> Dabei handelt es sich um ein für allgemeine Wohngebiete übliches Maß, das sich auch aus § 17 BauNVO ergibt.

##### *Höhe baulicher Anlagen*

Die Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, die geplante Bebauung an die bestehende anzupassen.<sup>6</sup> Laut der für das Neubauvorhaben durchgeführten Bestandsvermessung beträgt die Höhe des westlichen Nachbargebäudes 255,20 m NHN und die des östlichen Nachbargebäudes 258,63 m NHN.

Entsprechend wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe des unbebauten Grundstücks auf 257 m NHN und die des bebauten Grundstücks auf 259,50 m NHN beschränkt. (Die Erhöhung der real bestehenden Gebäudehöhe auf dem bebauten Grundstück ermöglicht Dachaufbauten wie Schornsteine oder Solaranlagen.)

##### *Zahl der Vollgeschosse*

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.<sup>7</sup> Auch mit dieser Festsetzung wird die Eigenart der näheren Umgebung aufgenommen. Die beiden benachbarten Gebäude verfügen ebenfalls über drei Vollgeschosse.

---

<sup>3</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

<sup>4</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

<sup>5</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

<sup>6</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

<sup>7</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### 5.1.3 Bauweise

Entsprechend der Struktur der näheren Umgebung ist hier nur offene Bauweise zugelassen.<sup>8</sup> Die Beschränkung auf Einzelhäuser ergibt sich auch daraus, dass sich der Geltungsbereich über ein einzelnes unbebautes Grundstück (und ein weiteres, bereits bebautes) erstreckt. Es ist also als zusätzliche Bebauung lediglich ein Einzelhaus möglich.

### 5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt und bemaßt.<sup>9</sup> Sie halten einen Regelabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Zwischen den beiden Grundstücken ist die Baugrenze dem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain angepasst.

Im hinteren Bereich des Neubaugrundstücks soll ein größerer Bereich von Bebauung frei bleiben. Die entsprechende Baugrenze wurde in Bezug auf zwei Grenzpunkte bemaßt und ist aus der Plankarte ersichtlich.

Zur Straße hin soll der Abstand der Baugrenze zur Straßengrenze auf dem unbebauten Grundstück lediglich 2,50 m betragen. Auch dies entspricht der Eigenart der näheren Umgebung, da auch in der Nachbarschaft die Gebäude näher als 3,00 m an die Straßengrenze heranreichen.

### 5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Eine großzügige Festsetzung für die Anordnung von Stellplätzen und Garagen dient einer optimalen Nutzung der späteren Baugrundstücke.<sup>10</sup> Garagen müssen so angeordnet werden, dass sich davor ein Stauraum von 5 m ergibt, sodass die Benutzer bei manuellem Öffnen oder Schließen des Garagentors ihr Fahrzeug nicht im Straßenraum abstellen müssen.

Ansonsten dürfen Garagen und Stellplätze die vorgeschriebene Baugrenze überschreiten und müssen lediglich einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzung halten. Eine Errichtung von Garagen und Carports an der Straßenbegrenzungslinie wird aus städtebaulichen Gründen untersagt, da in diesem Fall die angestrebte Baustruktur mit lockerer Bebauung unterwandert würde. Insbesondere soll mit dieser Festsetzung angestrebt werden, dass ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen entlang einer kahlen Garagenwand den Straßenraum grüngestalterisch optisch auflockert.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z. B. die allgemeine Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,<sup>11</sup> gelten fort.

### 5.1.6 Flächen für Nebenanlagen

Grundsätzlich können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Sinne einer aufgelockerten Gestaltung des Straßenraumes müssen Nebenanlagen aber dennoch einen Mindestabstand von 1,50 m zur Straßengrenze halten.<sup>12</sup>

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z. B. die Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,<sup>13</sup> gelten fort.

---

<sup>8</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

<sup>9</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

<sup>10</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

<sup>11</sup> § 8 Abs. 9 LBauO

<sup>12</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

<sup>13</sup> § 8 Abs. 9 LBauO

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Stadt Betzdorf ist aus städtebaulichen und sozialen Gründen daran gelegen, an dieser Stelle keine zu großen Mietblöcke entstehen zu lassen. Daher wird die Zahl der Wohneinheiten auf 12 begrenzt.<sup>14</sup>

### **5.1.8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen**

Die mit der Beschriftung „Freihaltung“ gekennzeichneten Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Altenkirchen und der SGD-Nord in einer Abflusskonzentrationszone.<sup>15</sup> Nach der neuen Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser aus südlicher Richtung zu. Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (Starkregenindex 7, entspricht ungefähr einem 100-jährigen Ereignis) können im Plangebiet Wassertiefen bis 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von mehr als 2 m/s auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Das digitale Auskunftssystem zur Sturzflutgefahrenkarte ist unter folgendem Link zu finden:

<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>

Zur Zeit befindet sich das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain in Aufstellung. Für den Bereich des Plangebiets werden dort folgende Empfehlungen gegeben: „Auf Grundlage des Kartenmaterials sollte Objektschutz durch lenkende Maßnahmen (z.B. Notabflusswege) oder bauliche Maßnahmen (z.B. abgedichtete Kellerfenster) in die Planung einfließen. Eine tieferliegende Garageneinfahrt sollte vermieden werden.“

Um einen ungehinderten Abfluss großer Niederschlagsmengen zu ermöglichen, wurden die Empfehlungen im Entwurf des Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes aufgegriffen und in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingefügt. Da die festgesetzte Freihaltefläche nicht genau deckungsgleich mit der in der Sturzflutkarte angegebenen Konzentrationszone ist, wurden die Festsetzungen um geeignete lenkende Maßnahmen ergänzt, damit gewährleistet ist, dass Gebäude im Falle eine Sturzflut nicht beschädigt werden.

### **5.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### *Allgemein*

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann, geht auf eine allgemeine Forderung des Artenschutzes zurück.<sup>16</sup> Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

#### *Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA)*

Die Festsetzung zur Baumpflanzung und sonstigen Bepflanzungen gemäß dem beigefügten Bepflanzungsplan auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück und soll neben städtebaulichen Gestaltungsaspekten auch die funktionale Durchgrünung der Stadt sicherstellen.

---

<sup>14</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

<sup>15</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

<sup>16</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Durch die Bestimmung, dass der Anteil an der Grundstücksfläche der weder zur zulässigen Grundfläche noch zur erlaubten Überschreitung gehört, vegetativ zu begrünen ist, soll dem Schutz des Mikroklimas Rechnung getragen und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gäulenwaldstraße“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet dies, dass ein Anteil von  $1 - \left(0,4 + \frac{0,4}{2}\right) = 0,4$  des Grundstücks vegetativ zu begrünen ist.

### **5.1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen**

Auf dem Grundstück besteht ein Mischwasserkanal der Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain der durch die Festsetzung des entsprechenden Leitungsrechts gesichert werden soll.<sup>17</sup> Im Zuge der Planung wurde mit den Verbandsgemeindewerke abgestimmt, dass der Kanal im Bereich des neu geplanten Gebäudes verlegt werden darf, damit eine sinnvolle Bebauung möglich ist. Das festgesetzte Leitungsrecht berücksichtigt die geplante Umlegung. Es setzt eine Trassenbreite von 4,00 m fest, lediglich in einem Punkt an der geplanten Gebäudeecke verengt sich diese Breite auf 3,61 m.

### **5.1.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

Durch das 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Diese ambitionierten Ziele können jedoch nur erreicht werden, wenn auch auf lokaler Ebene entsprechende Vorschriften für den Klimaschutz erlassen werden. Gemäß dem aktuellen Stand der Technik erscheint eine Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie in Ergänzung zu den Vorschriften, die sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ohnehin für Neubauten ergeben, als sinnvolle Festsetzungsmöglichkeit. Daher wird eine Festsetzung, dass 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, in die Textfestsetzungen aufgenommen.<sup>18</sup> Bei den installierten Solaranlagen kann es sich um Anlagen zur Strom- oder zur Wärmeerzeugung handeln, auch Kombinationen sind möglich. So wird den Eigentümern ein hohes Maß an Freiheiten gelassen, die Sonnenenergie zu nutzen.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Sie dient ferner der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Sollten sich die Eigentümer zur Nutzung anderer regenerativer Energien (z.B. Erdwärme oder Luftwärme) entscheiden, so kann der Anteil an der Dachfläche, der normalerweise den

---

<sup>17</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

<sup>18</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

Solaranlagen vorbehalten ist, auch als Gründach gestaltet werden und sich somit günstig auf das Mikroklima und den Abfluss von Niederschlagswasser auswirken.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Einfriedungen**

Die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen dient dazu, ein „Einigeln“ der Privatgrundstücke zu verhindern und eine offene Gestaltung des Straßenraumes und der vorderen Grundstücksbereiche zu erzielen.<sup>19</sup>

### **5.2.2 Dachformen**

Die Stadt Betzdorf misst der Baufreiheit der Eigentümer eine hohe Bedeutung bei, zumal auch die Umgebung des Baugebietes eher durch ein hohes Maß an Individualität geprägt ist. Da eine Einschränkung der Baufreiheit gleichzeitig ein Eingriff in die privaten Eigentumsrechte der Eigentümer ist, lässt sich ein solcher Eingriff aufgrund des Charakters der Umgebung nur schwer begründen. Es sollen jedoch Dachformen ausgeschlossen werden, die in der Kleinstadt Betzdorf störend wirken und grundsätzlich nur in größeren urbanen Strukturen oder Gewerbegebieten vorkommen sollten: Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.

## **5.3 Hinweise**

Bei den in Ziff. 3 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen die Bestimmungen zum Bodenschutz und zum Denkmalschutz.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Erschließung**

Die Baugrundstücke sind bereits über die angrenzenden Straßen erschlossen.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann in die bestehende Mischwasserkanalisation geleitet werden.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

#### **6.3.1 Strom:**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Westnetz als zuständigem Versorgungsträger.

#### **6.3.2 Straßenbeleuchtung:**

Da im Bebauungsplan keine Verkehrsflächen festgesetzt sind, wird auch keine Straßenbeleuchtung hergestellt. Die das Plangebiet tangierenden Straßen sind ausreichend beleuchtet.

---

<sup>19</sup> § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

## **Begründung zum Bebauungsplan**

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **6.3.3 Telekommunikation:**

In den das Plangebiet tangierenden Straßen sind Telekommunikationsleitungen verlegt, an die das Baugrundstück angeschlossen werden kann.

### **6.3.4 Gasversorgung:**

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist bisher keine Aussage zur Gasversorgung erfolgt. Aufgrund vorhandener Bestandsunterlagen aus benachbarten Baugebieten wird jedoch davon ausgegangen, dass ein Gasanschluss möglich ist.

### **6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:**

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Betzdorf-Gebhardshain zuständig. Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Mischwasserkanal zugeleitet werden.

## **6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Da der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. 1.4), gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

## **7. Beteiligungen**

### **7.1 Bürgerbeteiligung**

#### **7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Anregung seitens des BUND vorgetragen, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte Baumfällarbeiten rügt. Zur Minimierung des Eingriffs wurde ein Bepflanzungsplan erstellt und mit der Kreisverwaltung abgestimmt.

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Stadtratsitzung Betzdorf am 10.04.2024 verwiesen.

#### **7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Offenlegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **7.2 Beteiligung der Behörden**

#### **7.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Als Resultat aus den Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurde das Leitungsrecht für den bestehenden Mischwasserkanal auf dem Baugrundstück festgesetzt und es wurde ein Bepflanzungsplan erstellt, der im Zuge des geplanten Neubauvorhabens umzusetzen ist. Weiterhin wurde eine Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie oder alternativ zur Anlage von Gründächern eingefügt.

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Stadtratsitzung Betzdorf am 10.04.2024 verwiesen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Gäulenwaldstraße“  
Stadt Betzdorf, Landkreis Altenkirchen

---

### **7.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der Kreisverwaltung Altenkirchen sowie der SGD-Nord Belange vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung zur Änderung des Planentwurfs führten. Es wurden Flächen und Maßnahmen festgesetzt, die einen schadlosen Abfluss von Sturzfluten bei Starkregenereignissen gewährleisten sollen.

Details gehen aus Ziff. 5.1.8 und aus dem Protokoll der Sitzung des Stadtrates Betzdorf am 23.04.2023 hervor.

Durch die Änderung am Planentwurf wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine wiederholte Beteiligung erforderlich. Da durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt. Es werden daher lediglich die Stellungnahmen der Kreisverwaltung (Untere Wasserbehörde), der SGD-Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz) sowie der Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücke eingeholt. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wird auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt.

## **8. Flächenverteilung**

### **8.1 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Gäulenwaldstraße“ beträgt 1.982 m<sup>2</sup>. Diese ist vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Die beschriebene Änderung am Grenzverlauf zwischen den beiden Baugrundstücken (Ziff. 4.1) erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Eine öffentlich-rechtliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **9.2 Erschließung**

Die überplanten Grundstücke sind durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Es sind zur Planverwirklichung keine Erschließungsbaumaßnahmen erforderlich.

### **9.3 Finanzierung**

Es fallen keine Erschließungs- und andere öffentliche Kosten an.

### **9.4 Folgeinvestitionen**

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Betzdorf und der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain als ausreichend betrachtet werden können.