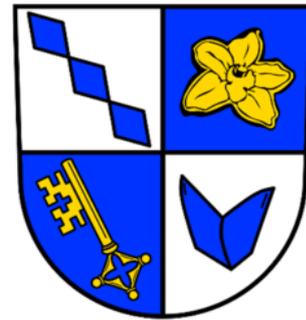


# Bebauungsplan

## "Auf dem Löhr"



der Ortsgemeinde Fensdorf

### **Begründung**

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

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain  
Ortsgemeinde: Fensdorf  
Gemarkung: Fensdorf  
Flur: 1

**Planfassung für die Verfahren nach § 13b, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Februar 2023

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Fensdorf</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Fensdorf</b>	<b>Flur:</b>	<b>1</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
1.2 Verfahrensart- und Übersicht .....	4
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	6
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	9
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	10
1.4.4 Flächennutzungsplan.....	13
1.4.5 Angrenzendes Planrecht .....	14
1.4.6 Schutzgebiete .....	15
1.4.7 Straßenplanungen .....	15
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	16
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	16
1.4.10 Denkmalschutz .....	16
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	17
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	17
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	17
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	17
<b>2 Darlegung der Planinhalte</b> .....	<b>18</b>
2.1 Städtebauliche Planungsziele.....	18
2.2 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes .....	18
2.3 Geplante Art der Nutzung .....	19
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	19
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten .....	20
2.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	20
2.8 Gestalterische Festsetzungen .....	21
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	21
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	21
2.11 Hinweise .....	21
<b>3 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>22</b>
3.1 Flächenbilanz.....	22
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	22
3.3 Kostenschätzung .....	22

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	3
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet .....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV .....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	9
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain .....	13
Abbildung 6: Bebauungsplan „Ortsdurchfahrt (OD)-K123“ aus 1993.....	14
Abbildung 7: Detailausschnitt BP „Ortsdurchfahrt (OD)-K123“ .....	14
Abbildung 8: Bebauungsplan „Haidorn“ aus 1986.....	15
Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet von Nord nach Süd von Ost nach West .....	17

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	22

**Anlagen:**

- Umweltbericht (vereinfachte Fassung), Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Stand: November 2022; zusammen mit: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Stand: November 2022
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG, Stand: Februar 2023

# 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 Wohnbebauung, und im Süden durch Waldbestand.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,17 ha und fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Auf Grundlage der TK 25, entnommen aus LANIS, Maßstab: ca. 1:20.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 01.06.2021, Maßstab: 1:2.000)

## 1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch war eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Die Ortsgemeinde Fensdorf wollte den Wohnbauflächenbedarf in der Ortsgemeinde durch Anwendung des § 13b BauGB decken und hat in seiner Sitzung am 30.12.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf dem Löhr“ aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan konnte wegen Verhandlungen mit einem Erwerber der östlichen Fläche nicht innerhalb des vom Bundesgesetzgeber vorgesehenen Frist bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 22.06.2021 wurde § 13b nochmals in das Baugesetzbuch aufgenommen. Voraussetzung hierfür ist die Einleitung des Verfahrens bis zum 31.12.2022 und Fassung des Satzungsbeschlusses bis zum 31.12.2024.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Das Baugebiet „Auf dem Löhr“ wird nach der vorliegenden

Planung über 10.069 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche verfügen. Die GRZ liegt bei 0,4. Die festgesetzte Grundfläche beträgt daher  $10.069 \text{ m}^2 \times 0,4 = 4.028 \text{ m}^2$  und liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Halbsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln; auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Daher werden bei der Festsetzung der Art der Nutzung die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Norden an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer Pflicht zur **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit dem Bebauungsplan wird allerdings der Bau bzw. die Verbreiterung einer Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, 516), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55) der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 2 Satz 1 UVPG (beachte: hier UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)). Aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 74 UVPG wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 UVPG aktuelle Fassung durchgeführt (siehe Anlage). Im Ergebnis wird es durch die Verbreiterung der Erschließungsstraße zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommen.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in 550 m Entfernung nördlich mit den FFH-Gebieten „Sieg“ (FFH-5212-302) und mit dem Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (VSG-5312-401).

Aufgrund der Entfernungen liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen

würde. Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BIm-SchG unterliegen, befinden sich nicht in der Nähe, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum*</b>
Aufstellungsbeschluss	30.12.2019
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	30.09.2021
Erneuter Aufstellungsbeschluss	30.11.2022
Billigung des Vorentwurfs Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	30.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die weiteren Daten werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Fensdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Löhr“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von knapp 1,2 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. So liegen in der Ortsgemeinde Nachfragen von 12 Interessenten vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat sich die Ortsgemeinde auf eine Orterweiterung konzentriert, wo die Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, **zumal den künftigen Grundstückseigentümern eine Bauverpflichtung auferlegt 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.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain<sup>1</sup>, umgerechnet auf die Ortsgemeinde Fensdorf ergibt für das Jahr 2040 374 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 19 Jahren (2022 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 0,93 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Fensdorf.

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. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Fensdorf in seiner Sitzung am 30.11.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf dem Löhr“ in der vorliegenden Abgrenzung aufzustellen.

---

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Altenkirchen, Tabelle 1 auf Seite 3

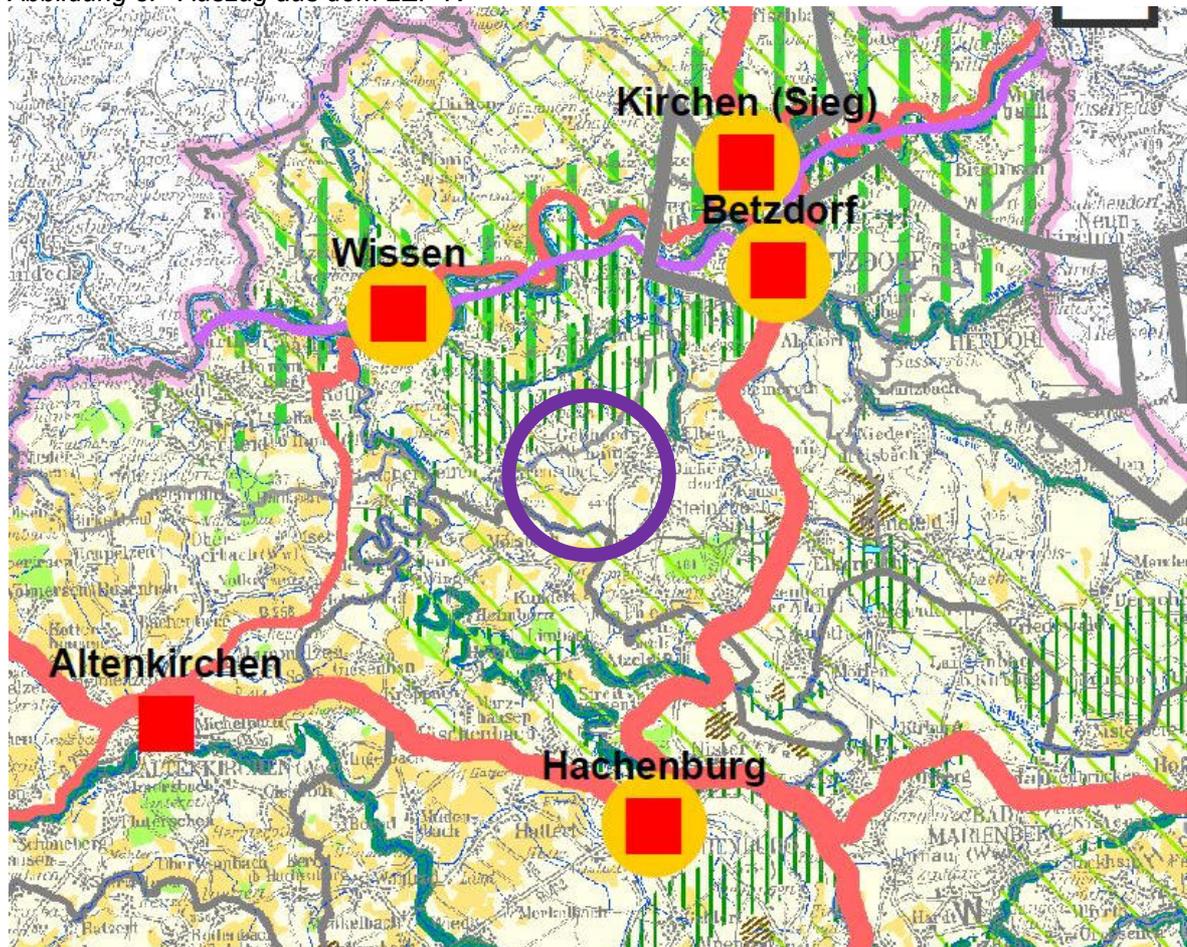
## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Ortsgemeinde Fensdorf liegt innerhalb eines mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren mit den Mittelzentren Kirchen, Betzdorf und Wissen. Sie befindet sich in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie in einer waldbetonten Mosaiklandschaft.

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV

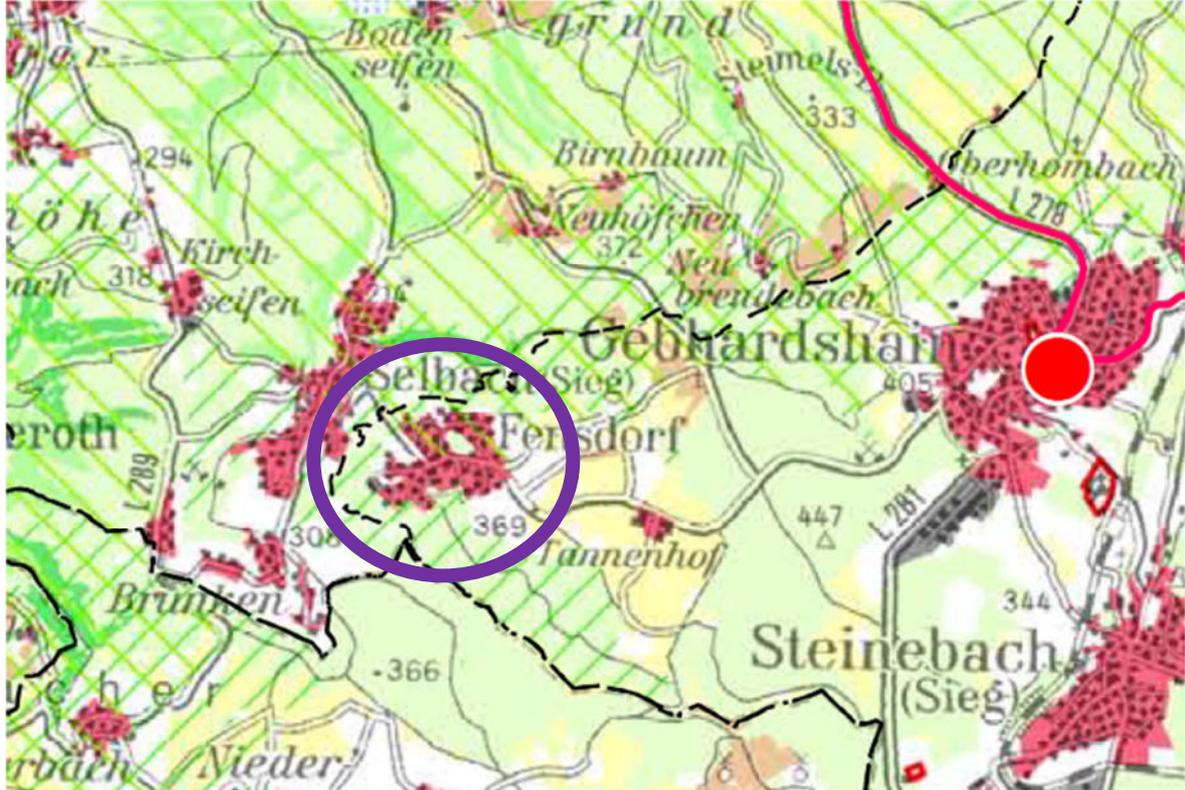


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Fensdorf und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet an sich mit folgenden Kennzeichnungen überlagert:

- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Flächenerschließende Verkehrsverbindung
- Regionales Radwegenetz
- Besonders planungsbedürftiger Raum Siegerland/Altenkirchen

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Nähe. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### **1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung**

#### **Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung**

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 6 Baugrundstücke sowie max. 24 weitere Wohneinheiten im südöstlichen Bereich entstehen. Der Ortsgemeinde liegen 12 Anfragen nach Grundstücken für das Baugebiet vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Fensdorf haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach 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.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Innenverdichtung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Wald- und Grünflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (0,38 ha) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

**Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets regionaler Biotopverbund nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die Grundsätze 95 bis 101 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

**„G 95**

*Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“*

**Abwägung:**

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

**„G 96**

*Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“*

**Abwägung:**

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

**„G 97**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

**Abwägung:**

Die Baumreihe entlang der Löhrstraße soll bestehen bleiben. Zudem ist das Plangebiet im Bereich des ehemaligen Schullandheims und einem Bestandsgebäude im Norden in Teilen bereits versiegelt. Hier kommt es in Teilen sogar zu einer Entsiegelung. Dies trägt dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

**„G 98**

*Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“*

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Fensdorf nicht anzuwenden. Fensdorf liegt nicht in einem Flusstal.

**„G 99**

*Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“*

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

**„G 100**

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“*

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

**„G 101**

*In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“*

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

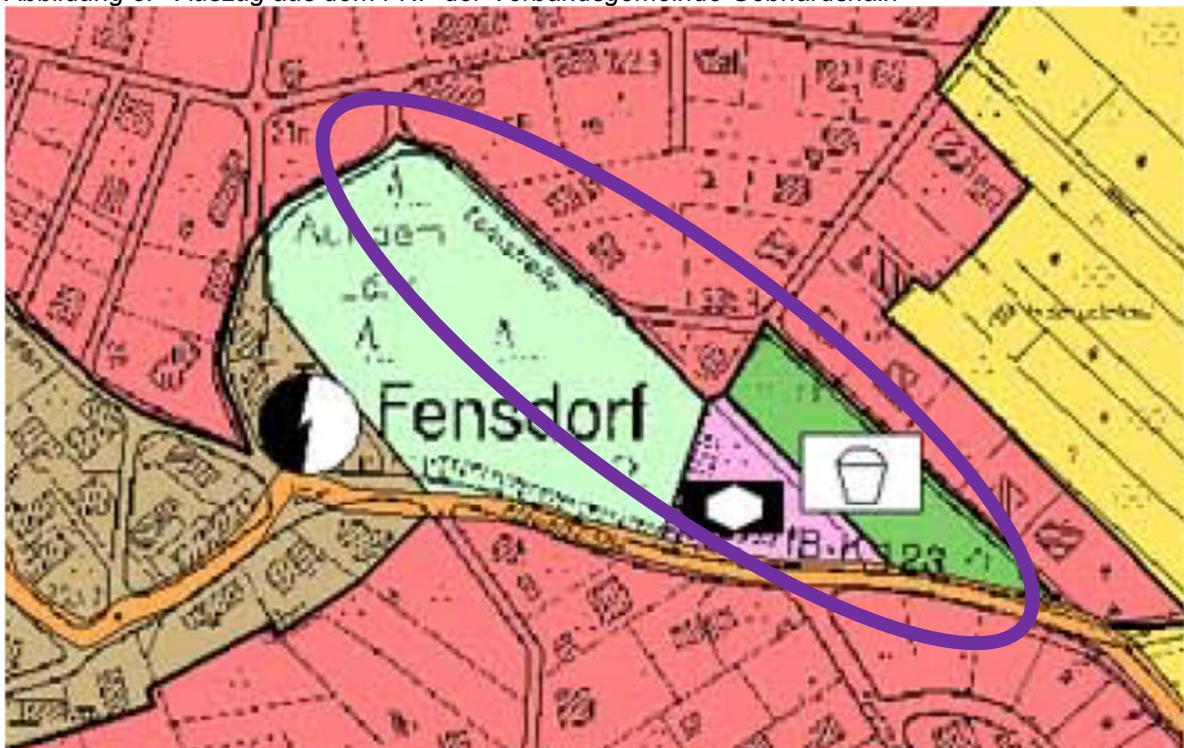
**G 102 bis G 104** bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

#### 1.4.4 Flächennutzungsplan

Die Fläche für die Ortserweiterung ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Gebhardshain als „Forstwirtschaft (Wald)“, „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendheim, Altenheim“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und in einem kleinen Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf dem Löhr“ hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wäre zu gegebener Zeit zu berichtigen bzw. in vorliegendem Fall könnte die Berichtigung mit der Neuaufstellung aufgrund der Fusion der beiden Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain erfolgen.

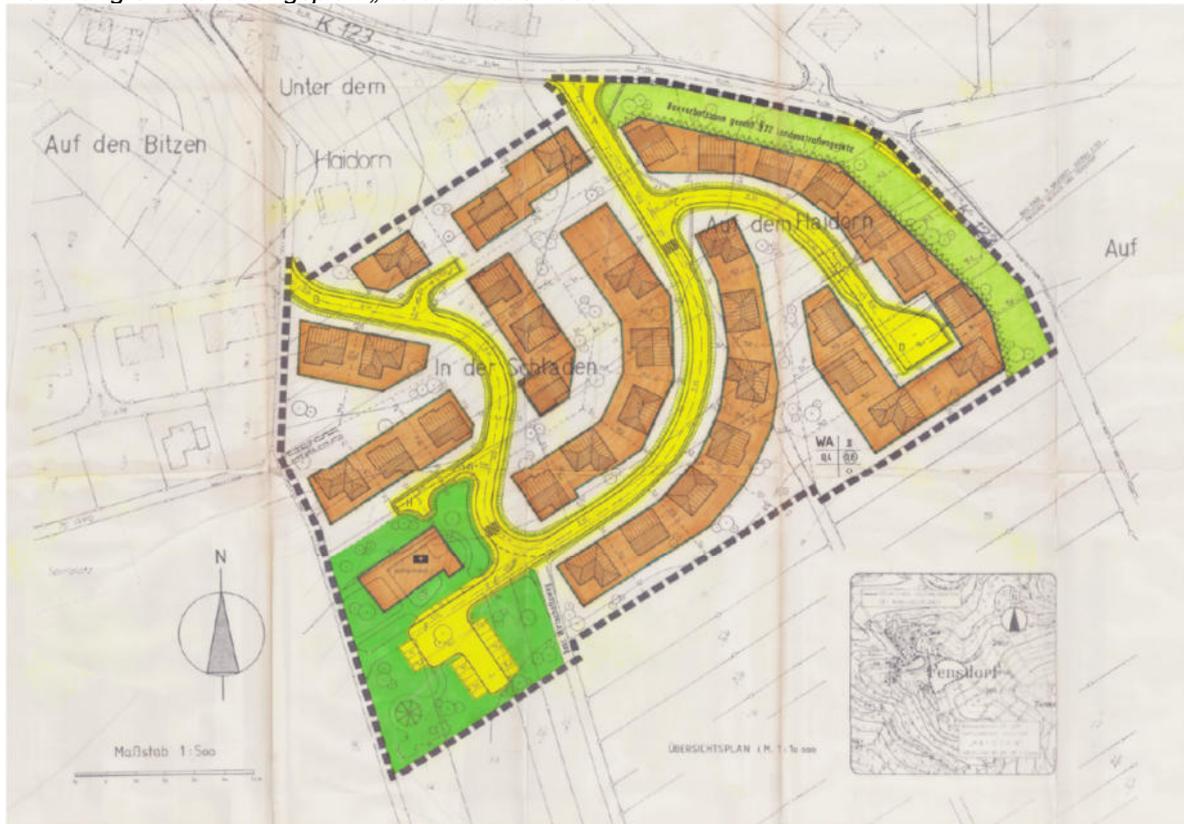
Abbildung 5: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain



(ohne Maßstab)



Abbildung 8: Bebauungsplan „Haidorn“ aus 1986



(ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Haidorn“ aus dem Jahr 1986 liegt im Süden des Plangebietes und grenzt an die K 123 an. Für den Bereich wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 1.4.6 Schutzgebiete

##### Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Oberflächengewässer, Mineralwassereinzugsgebiete, Trinkwasser- oder sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsgebietes.

##### Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in 550 m Entfernung nördlich mit den FFH-Gebieten „Sieg“ (FFH-5212-302) und mit dem Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (VSG-5312-401). Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 1.4.7 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die „Löhrstraße“ erfolgen

### 1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann nach derzeitigem Sachstand über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bzw. über eine Verlängerung dieser vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Fensdorf, die laut der Starkregengefährdungskarte nur gering durch Sturzfluten nach Starkregen gefährdet ist.<sup>2</sup>

### 1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 50,7 kBq/m<sup>3</sup> und das Radonpotential liegt bei 44,8.<sup>3</sup> Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält keine Eintragung.<sup>4</sup>

Das Gebiet außerhalb von Erdbebenzonen

Das Gebiet kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Bereich der Bestandsbebauung vor.

### 1.4.10 Denkmalschutz

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

---

<sup>2</sup> <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=85577>, letzter Aufruf 15.02.2023

<sup>3</sup> Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, <https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/> letzter Aufruf 15.02.2023

<sup>4</sup> Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, letzter Aufruf 15.02.2023

## 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortsgemeinde und umgeben von vorhandener Wohnbebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Plangebiets auszugehen.

Das Bestandsgebäude liegt an der Kreisstraße 123. Die K 123 weist in dem Abschnitt durch Fensdorf eine Verkehrsbelastung von 826 Kfz/24h und einen Schwerlastanteil von 2 % auf. Aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung und dem geringen Schwerlastanteil ist nicht von einer Beeinträchtigung des Plangebietes von Verkehrslärm der K 123 auszugehen.

### 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 16 m auf einer Strecke von 175 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 5,5 %. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Bolzplatz sowie zwei Bestandsgebäude.

Abbildung 9: *Blick auf das Plangebiet  
von Nord nach Süd*



*von Ost nach West*



### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde und teilweise in Privateigentum.

## 2 Darlegung der Planinhalte

### 2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Lücke innerhalb der Ortsgemeinde schließen
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Entwicklung soll für die Ortsgemeinde möglichst kostenneutral sein.

### 2.2 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes

#### verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Süd-Osten über die Hauptstraße und im übrigen Plangebiet über die Löhrstraße. Die Hauptstraße bleibt dabei unverändert, die Löhrstraße wird im nord-westlichen Teil auf 5,5 m verbreitert. Im Nord-östlichen Teil wird die Löhrstraße aufgrund der zu erhaltenen Baumreihe mit 5,0 m festgesetzt und nur in einem kleinen Bereich auf 5,5 m verbreitert, um eine Ausweichbucht für Begegnungsverkehr zu schaffen.

#### Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen im Osten nach Süden und im übrigen Plangebiet nach Nord-Westen entwässert werden.

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) obliegt den Verbandsgemeindewerken.

Da innerhalb des Plangebiets Stromleitungen verlaufen, wird für diesen Bereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Netzbetreibers festgesetzt. Die Fläche des Stromverteilers wird entsprechend als Versorgungsfläche dargestellt.

## 2.3 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 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. 2 Nr. 2 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. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

## 2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

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 dem allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Damit liegt die GRZ bei dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und ermöglicht eine möglichst gute Grundstücksausnutzung. Die Geschossflächenzahl baut auf der GRZ und den möglichen Vollgeschossen auf, berücksichtigt aber auch die Vorgaben des Brandschutzes. Sie beträgt daher in den Baugebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen 0,7. Bei einer nicht vollständigen Ausnutzung der GRZ sind 2 Vollgeschosse unproblematisch möglich.

Damit wird einerseits einer zu großen Versiegelung der Grundstücke vorgebeugt, die Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen nicht so groß dimensioniert werden und es ist sichergestellt, dass eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

## 2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen im Gebiet WA1 in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer Tiefe von etwa 20 m bis 24 m bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Siedlung zu. Die hier festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Einzelhäuser bis maximal 18 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 11 m je Doppelhaushälfte zulässig. Diese Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

Da das Bestandsgebäude den Regelungen der offenen Bauweise entspricht, wird auch im Gebiet WA2 und WA3 eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen.

Da die Baumreihe entlang der Löhrstraße in einer Breite von 6 m entlang erhalten bleiben soll, rückt die Baugrenze hier bis ganz an die private Grünfläche heran. Da das Bestandsgebäude ebenfalls erhalten werden soll, ist hier eine Baugrenze im Abstand von 5 m zur Hauptstraße ausreichend.

## 2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt im Gebiet WA1 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

Im Gebiet WA2 und WA3 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 12 beschränkt, um die Nachnutzung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen.

## 2.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

## 2.8 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** dahingehend getroffen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden. Auf Dächern von Haupt-/Wohngebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 22° dürfen solche Anlagen aufgeständert werden.

Diese Festsetzungen erlauben eine hohe Flexibilität für den Bauherren, verhindern jedoch, dass das Gebiet von der Straße aus zu kompakt wirkt. Es soll ein offener Charakter entstehen.

Darüber hinaus werden gestalterischen Festsetzungen für **Stützmauern** getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,0 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen sind nicht zulässig. Auch hierdurch soll dem Gebiet ein offener Charakter verliehen werden.

Festsetzungen werden auch zur **Gestaltung der Vorgärten** getroffen, auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30% der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.

## 2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Es soll eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der ländlichen Anbindung an den ÖPNV gerecht wird. Gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

## 2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

## 2.11 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.

### 3 Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	in m <sup>2</sup>	in Prozent
Geltungsbereich	11.776	100,00 %
Wohnbauflächen	10.069	85,51 %
Verkehrsflächen	360	3,06 %
Private Grünfläche	751	6,38 %
Ver- und Entsorgung	595	5,06 %
<i>Regenrückhaltung</i>	588	5,04 %
<i>Mülltonnenabstellplatz</i>	2	0,02 %
<i>Stromverteiler</i>	5	0,04 %

#### 3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans durchgeführt werden müssen, da die Grundstücke teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise im Privateigentum stehen. Der derzeitige Zuschnitt der Grundstücke lässt eine Bebauung nicht zu, zudem müssen öffentliche Flächen für den Straßen- und Wegebau zur Verfügung gestellt werden.

#### 3.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde wird durch die vorliegende Planung Kosten für die Planung und die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden dabei von der Ortsgemeinde zu tragen sein. Für die Erschließung können satzungsgemäße Beiträge erhoben werden.

Fensdorf, den

(Daniela de Nichilo)  
Ortsbürgermeisterin