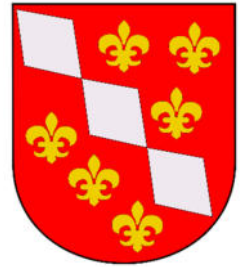


Bebauungsplan

"Hegeweg"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplans „Auf dem Lieberg“



der Ortsgemeinde Gebhardshain

Begründung

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

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain
Ortsgemeinde: Gebhardshain
Gemarkung: Gebhardshain
Flur: 2

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

Stand: Mai 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
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Gebhardshain		
Gemarkung:	Gebhardshain	Flur:	3

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	5
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	6
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	7
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung	10
1.4.4 Flächennutzungsplan	14
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	15
1.4.6 Schutzgebiete	17
1.4.7 Straßenplanungen	17
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	17
1.4.9 Geologische Vorbelastungen	18
1.4.10 Denkmalschutz	18
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	19
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	19
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	19
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	19
2 Darlegung der Planinhalte	20
2.1 Städtebauliche Planungsziele	20
2.2 Planvarianten und Erschließung des Plangebietes	20
2.3 Geplante Art der Nutzung	20
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	21
2.1 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche	21
2.2 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	22
2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	22
2.4 Gestalterische Festsetzungen	22
2.5 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit	23
2.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen	23
2.7 Hinweise	23
3 Auswirkungen der Planung	24
3.1 Flächenbilanz	24
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	24
3.3 Kostenschätzung	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	2
Abbildung 3:	Auszug aus dem LEP IV	6
Abbildung 4:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	7
Abbildung 5:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain	14
Abbildung 6:	Bebauungsplan „Auf dem Lieberg“ aus 1996	15
Abbildung 7:	Bebauungsplan „Auf dem Lieberg“ 1. Änderung aus 1997	16
Abbildung 8:	Auszug aus der Starkregenkarte RLP	17
Abbildung 9:	Blick auf das Plangebiet von Süd nach Nord von West nach Ost	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	4
Tabelle 2:	Bedarfsberechnung	11
Tabelle 3:	Baulücken	12
Tabelle 4:	Schwellenwerte in ha	13
Tabelle 5:	Flächenbilanz	24

Anlagen:

- INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG RAINER BACKFISCH: Umweltbericht, Stand Dezember 2022
- INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG RAINER BACKFISCH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Zusammenstellung der Untersuchungsergebnisse von Mai/Juli 2020 sowie Juni 2021
- INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG RAINER BACKFISCH: Ergebnis der Wiesenkartierung vom 09.06.2021
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 LUVPG und Anlage 3 zum UVPG, Stand Mai 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 Süden und Osten durch Wohnbebauung, im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und im Westen durch Entwässerungskaskaden und freie landwirtschaftliche Fläche.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,09 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. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Auf Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde, Befliegung 25.07.2019, Maßstab: ca. 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 Gebhardshain wollte den Wohnbauflächenbedarf in der Ortsgemeinde durch Anwendung des § 13b BauGB decken und hat in ihrer Sitzung am 11.04.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hegeweg“ aufzustellen.

Für diesen Bebauungsplan konnte wegen Verzögerungen bei den zu bewertenden Belangen des Naturschutzes nicht innerhalb des vom Bundesgesetzgeber vorgesehen 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.

Am 14.12.2022 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

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

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Das Baugebiet „Hegeweg“ wird nach der vorliegenden Planung über 7.574 m² Wohngebietsfläche verfügen. Die GRZ liegt bei 0,4. Die festgesetzte Grundfläche beträgt daher $7.574 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.030 \text{ m}^2$ und liegt unter 10.000 m². Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 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 Süden und Osten 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 werden allerdings Gemeindestraßen geplant. Der Bau einer öffentlichen Straße nach § 3 LStrG unterliegt nach Nr. 3.5 der Anlage 1 zum Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 1 UVPG (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474). § 3c Satz 1 UVPG vom 31.08.2015 entspricht im Wesentlichen § 7 UVPG in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370). Daher wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt (siehe Anlage), mit dem Ergebnis, dass es durch den Bau der Erschließungsstraßen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen kommt.

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 ca. 1,3 km Entfernung nordöstlich und westlich mit den FFH-Gebieten „Sieg“ (FFH-5212-302) und mit dem Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (VSG-5312-401) ca. 600 m nördlich.

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 beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen

würde. Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG 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

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	11.04.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.05.2019
Erneuter Aufstellungsbeschluss	14.12.2022
Erneute Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	14.12.2022
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 Gebhardshain beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hegeweg“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 1,09 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 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.

Da die Flächen, die ursprünglich für einen Friedhof gedacht waren, im Eigentum der Ortsgemeinde stehen, 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 voraussichtlich eine Bauverpflichtung auferlegt werden 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.

Dabei hat die Ortsgemeinde Gebhardshain nicht nur die Aufgabe Wohnbaufläche für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen. Der Ortsgemeinde ist zudem die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen, so dass sie auch die Funktion Wohnen in besonderem Maße erfüllen soll.

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 Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Gebhardshain in seiner Sitzung am 11.04.2019 und erneut am 14.12.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Hegeweg“ aufzustellen.

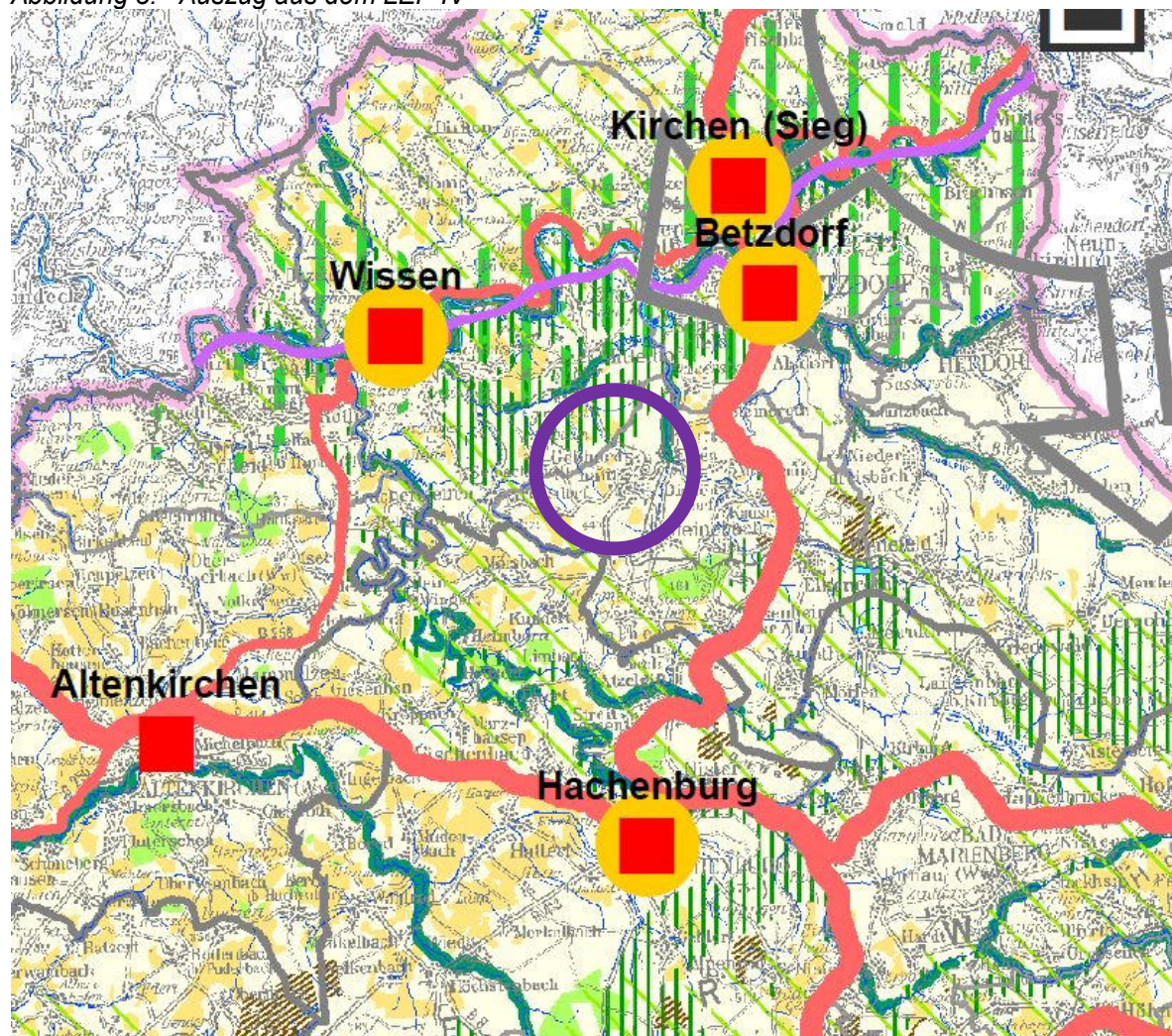
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Ortsgemeinde Gebhardshain 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

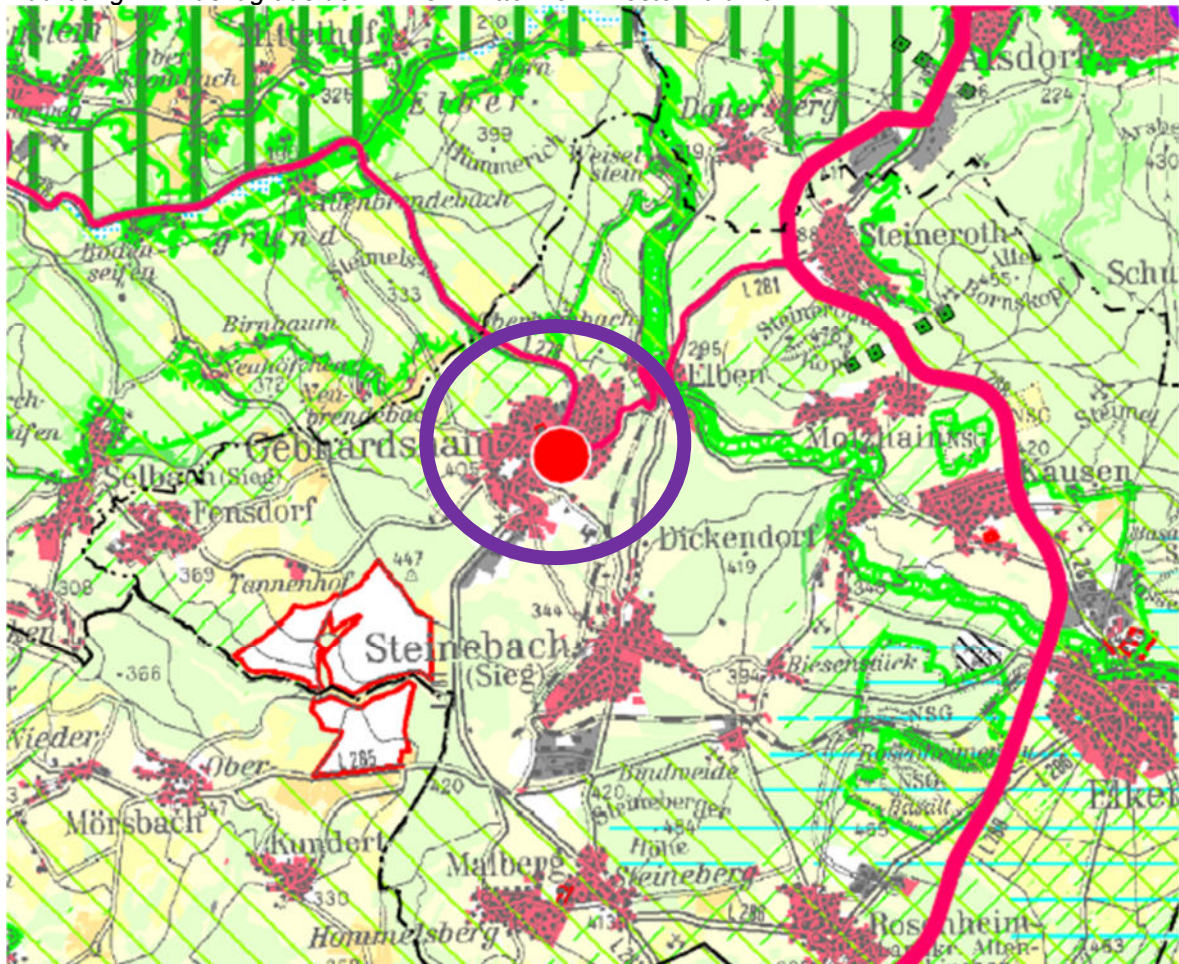


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Gebhardshain 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:

- Grundzentrum (nicht kooperierend)
- 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.

Lage im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund 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 Eingrünung im Westen und Norden 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 Gebhardshain nicht anzuwenden. Gebhardshain 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.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

Schwellenwertberechnung für die Ortsgemeinde Gebhardshain für das Jahr 2040

Auch wenn die Schwellenwertberechnung für die Flächennutzungsplanung auf Verbandsgemeindeebene entwickelt wurde, soll diese im Folgenden auf die Ebene der Ortsgemeinde Gebhardshain umgerechnet werden, um den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen darzulegen. Hierzu wurde die Einwohnervorausberechnung der Verbandsgemeinde prozentual auf die Ortsgemeinde runtergerechnet und nur die in Gebhardshain vorhandenen Baulücken sowie Innen- und Außenpotenziale berücksichtigt. Es ergibt sich Folgendes:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potenzialwert

Bedarfswert für die Ortsgemeinde Gebhardshain für 2040

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der dritten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 nach der mittleren Variante des Statistischen Landesamtes. Auch diese liegt bis zur Ebene der Verbandsgemeinde vor.

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für Gebhardshain (grundzentraler Ort) 2,5 WE/1.000 EW/a.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für Gebhardshain (grundzentraler Ort) 20 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von aktuell 2023 bis 2040 = 18 Jahre (2023 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichweite ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016 „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre 2020 bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 18 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgende Bedarfswert:

Tabelle 2: Bedarfsberechnung

Bedarfswert:	
Einwohnergerechterechnung 2040 für Gebhardshain	1.863 EW
Bedarfsausgangswert:	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	20 WE/ha
Planreichweite	18 Jahre

$$\text{Bedarfswert} = 1.863 \text{ EW} \times 2,5 \text{ WE}/1.000 \text{ EW/a} : 20 \text{ WE/ha} \times 18 \text{ Jahre} = 4,19 \text{ ha}$$

Potenzialwert für die Ortsgemeinde Gebhardshain

Von dem Bedarfswert von 4,19 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotenziale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotenziale zu subtrahieren.

Innenpotenzial:

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum+ sollen dabei die Gemeinden und Städte unterstützen, ihr Innenpotenzial und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum+ können die Gemeinden und Städte das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum+-Daten sind von der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Das Innenpotenzial ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken. Innenpotenziale können auch aus mehreren nebeneinanderliegenden Baulücken in einer Größenordnung von über 2.000 m² bestehen.

In der Ortsgemeinde Gebhardshain ist ein Innenpotenzial vorhanden, was allerdings blockiert ist.

Baulücken:

In Gebhardshain liegen 83 Baulücken in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vor, sie verfügen gesamt über 5,71 ha.

Von den 83 Baulücken liegen 8 in gemischten Bauflächen und 75 in Wohnbauflächen.

Ebenso, wie bei den Innenpotenzialen sind bei den Baulücken nur die verfügbaren auf den Schwellenwert anzurechnen.

Bei der Abfrage der Verfügbarkeit der Baulücken bei den Eigentümern ergibt sich das Bild, dass keine der Baulücken in den gemischten Bauflächen und lediglich 3 der Baulücken in Wohnbauflächen dem Markt zur Verfügung stehen. Bei einer Baulücke in einer Wohnbaufläche ist der Blockadestatus nicht bekannt.

Für die Bewertung der unbekannten Blockade wird auf die Aussagen aus der Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ zurückgegriffen. Diese setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein. Folglich wurde bei der vorliegenden Potenzialermittlung mit einer Verfügbarkeit von 25 % bei den Baulücken gerechnet, deren Verfügbarkeit/Blockade nicht bekannt ist.

Die als blockiert bekannten Baulücken werden in der Schwellenwertberechnung nicht berücksichtigt, die nicht blockierten werden voll angerechnet. Hinsichtlich der Baulücken, bei denen die Verfügbarkeit nicht bekannt ist, greift die Verbandsgemeinde auf Angaben des Landes zurück.

Der Flächenwert bei den gemischten Bauflächen würde mit 50 % angerechnet, was für Gebhardshain allerdings nicht von Relevanz ist. Die Baulücken verteilen sich auf die Ortsgemeinde wie folgt:

Tabelle 3: Baulücken

Ausweisung im FNP	Anzahl	Fläche in qm	davon nicht blockiert in qm	Blockadestatus unbekannt	anzurechnen wg. Blockade ¹	anzurechnen wg. M od. W ²
M	8	5.536	0	0	0	0
W	75	51.568	1.958	557	2.098	2.098
	83	57.104	1.958	557	2.098	2.098

¹ nicht blockierte Baulücken komplett, bei nicht bekanntem Blockadestatus zu 25%

² gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

Es ergibt sich ein Wert von anzurechnenden Baulücken von ca. 0,21 ha.

Außenpotenzial:

Das Außenpotenzial ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

In der Ortsgemeinde Gebhardshain ist nur eine potenziell anzurechnende Außenpotenzialfläche vorhanden. Es handelt sich um eine Wohnbaufläche von 5.955 qm. Es ergibt sich somit ein anzurechnendes Außenpotenzial von 5.955 qm bzw. 0,6 ha.

Ergebnis der Schwellenwertberechnung**Zwischenwert:**

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

$$4,19 \text{ ha} - 0 \text{ ha} - 0,21 \text{ ha} = 3,98 \text{ ha}$$

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotenziale von dem Bedarfswert ergibt sich ein positiver Zwischenwert. Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Bebauung der verfügbaren Innenpotenziale und der verfügbaren Baulücken gedeckt werden kann. Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.

Tabelle 4: Schwellenwerte in ha

Einwohnervorausberechnung 2040 für die Ortsgemeinde Gebhardshain	1863 EW
Bedarfsausgangswert	2,5 WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20 WE/ha
Planreichweite:	18 Jahre
Bedarfswert	4,19 ha
Innenpotenzial	0,00 ha
Baulücken (anzurechnen)	0,21 ha
Zwischensumme	3,98 ha
Außenpotenzial	0,60 ha
Schwellenwert	3,39 ha

Wie aus obiger Tabelle erkennbar, dürften rein rechnerisch in Gebhardshain 3,39 ha an Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

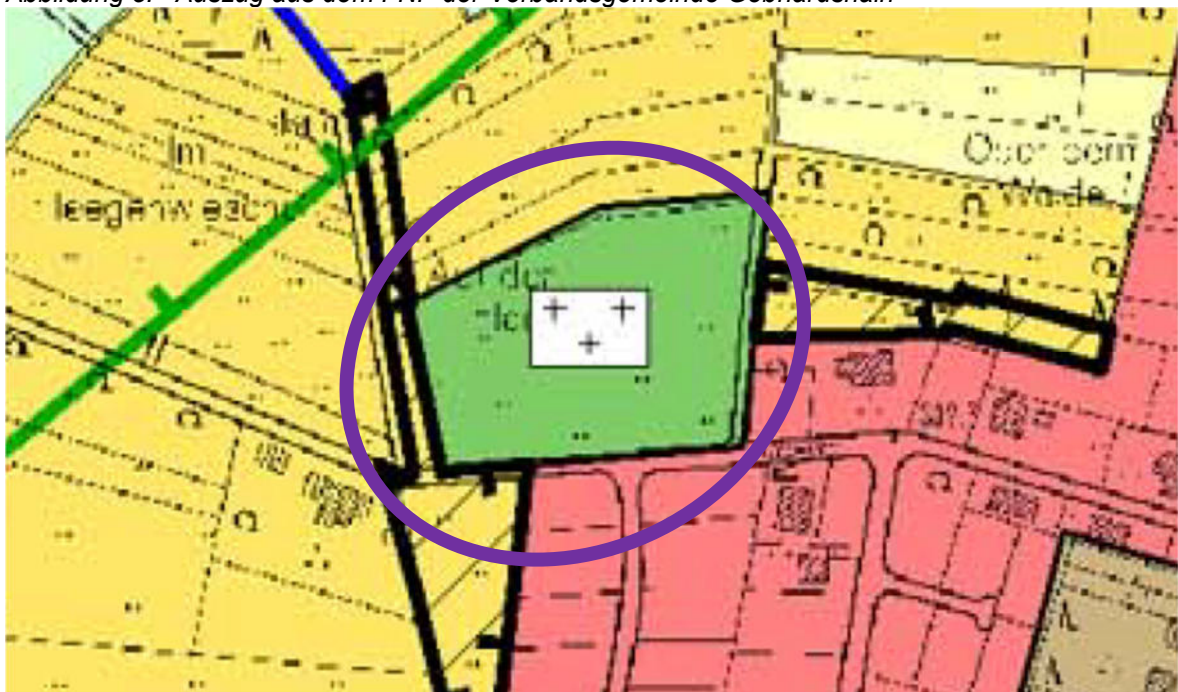
Die Ortsgemeinde Gebhardshain möchte ihrer Aufgabe als Grundzentrum gerecht werden, Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Ausweisung des Gebietes „Hegeweg“ ist daher gerechtfertigt.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Die Fläche für die Ortserweiterung ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und in einem kleinen Teil als „landwirtschaftliche Fläche mit extensiver Grünlandnutzung“ dargestellt.

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hegeweg“ 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)

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Auf dem Lieberg“ aus dem Jahr 1996 an.

Abbildung 6: Bebauungsplan „Auf dem Lieberg“ aus 1996



(ohne Maßstab)

Für das Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Die GRZ liegt hier bei 0,3 und die GFZ bei 0,6. Es sind nur Einzelhäuser mit Satteldächern und max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Auf dem Lieberg“ 1. Änderung aus 1997



(ohne Maßstab)

Die 1. Änderung überplant die im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen am nord-östlichen und am westlichen Rand des Plangebiets. Die Flächen werden als „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Beide Bebauungspläne werden im Randbereich von dem Bebauungsplan „Hegeweg“ überplant.

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

Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Elbergrund, Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“. Die nächstgelegenen Natura 2000 Gebiete befinden sich in ca. 1,3 km Entfernung nordöstlich und westlich mit den FFH-Gebieten „Sieg“ (FFH-5212-302) und mit dem Vogelschutzgebiet „Westerwald“ (VSG-5312-401) ca. 600 m nördlich. 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 Straße „Hegeweg“ 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 über die Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Teilweise wird es in den angrenzenden Kaskaden zurückgehalten.

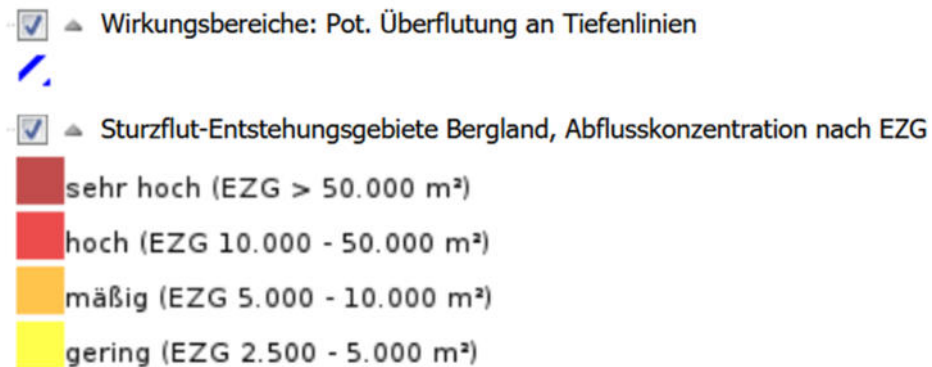
Das Plangebiet ist teilweise von Sturzfluten nach Starkregenereignissen gefährdet.

Abbildung 8: Auszug aus der Starkregenkarte RLP¹



(ohne Maßstab)

¹ Quelle: Kartenviewer des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität. Online unter: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> (letzter Aufruf: 29.05.2023)



Wie aus obiger Abbildung zu erkennen ist, befindet sich der Norden und Westen des Plangebietes innerhalb eines „Sturzflutentstehungsgebietes“. Dabei handelt es sich bei dem westlichen Verlauf um die Kaskaden, die der Niederschlagswasserbewirtschaftung des Gebietes „Auf dem Lieberg“ dienen.

Entsprechende Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. die Höhenplanung der Gebäude nicht unterhalb der Straßenoberfläche sollten im Planvollzug berücksichtigt werden.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 50,7 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt bei 44,8². 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/m³ oder einem Radonpotenzial 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 Eintragung³.

Das Gebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen. Das Gebiet kollidiert nicht mit Flächen für die Rohstoffsicherung. Abgesehen von den Entwässerungskaskaden liegen keine Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen vor.

1.4.10 Denkmalschutz

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

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 29.05.2023

³ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 29.05.2023

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet liegt ca. 300 m von der Kreisstraße 123 entfernt. Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Wohnbebauung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Plangebiets auszugehen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Süd-Osten nach Nord-Westen ab. Der Höhenunterschied beträgt etwa 15 m auf einer Strecke von 135 m. Das entspricht einem Gefälle von etwa 11 %. Baulicher Bestand befindet sich nicht im Plangebiet.

Abbildung 9: Blick auf das Plangebiet
von Süd nach Nord



von West nach Ost



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Ortsgemeinde.

2 Darlegung der Planinhalte

2.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Nord-Westen erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Erschließungskonzeption orientiert sich am natürlichen Geländeverlauf.
- 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 Süden an die Straße „Hegeweg“. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße von 6,0 m Breite erschlossen. Am Ende befindet sich eine Wendeanlage, von der eine Stichstraße in Richtung Osten bis zum Wirtschaftsweg verläuft, um eine Erweiterungsmöglichkeit für zukünftige Generationen zu ermöglichen. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird im Zuge der Planung auf 4 m verbreitert.

Im weiteren Verfahren werden in die Planzeichnung Sichtfelder eingetragen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen oder Stützmauern dürfen im Bereich der „Sichtfelder“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder sowie Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

Leitungsgebundene Erschließung

Das Schmutzwasser des Plangebietes muss aus topografischen Gründen komplett nach Nord-Westen entwässert werden. Die Kaskaden im südlichen Bereich des Plangebiets sollen verrohrt werden.

Die Wasserversorgung obliegt den Verbandsgemeindewerken.

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 den angrenzenden Wohngebieten 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. Dies 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.

Um ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherzustellen, werden die Traufhöhen (je nach berg- oder talseitiger Lage zu Straße) mit max. 7,0 m bzw. 7,7 m festgesetzt. Die max. Firsthöhen liegen bei 10,0 m bzw. 10,7 m. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der max. Gebäudehöhe.

2.1 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen mit einer 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 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. In dem allgemeinen Wohngebiet 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.

2.2 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

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.

2.3 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.

2.4 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 **Einfriedungen und Stützmauern** getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,5 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Auch hierdurch soll dem Gebiet ein offener Charakter verliehen werden. Um den ortstypischen Charakter beizubehalten, werden untypische Materialien wie rohe Betonflächen, Faserzementplatten, Schilfrohmatten, Metall in Form von Profilblechen und Baustahl als Einfriedungsmaterial ausgeschlossen.

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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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 5: Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert (m²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	10.879	
Wohnbauflächen	7.574	69,62
Verkehrsflächen	1.562	14,36
<i>Straße</i>	1.197	11,00
<i>Vorhandener Wirtschaftsweg</i>	285	2,62
<i>Verbreiterung wirtschaftsweg</i>	80	0,74
Flächen für Ver- und Entsorgung	1.165	10,71
<i>Elektrizität</i>	2	0,01
<i>Niederschlagswasserbewirtschaftung</i>	1.163	10,69
Grünflächen	578	5,31
<i>Öffentliche Grünflächen</i>	73	0,67
<i>Private Grünflächen</i>	505	4,64

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 der derzeitige Zuschnitt der Grundstücke eine Bebauung nicht zulässt. Zudem müssen öffentliche Flächen für den Straßen- und Wegebau zur Verfügung gestellt werden. Nach derzeitigem Sachstand genügt eine Vereinigung und anschließende Sonderung ohne gesetzliche Bodenordnung.

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. Nach derzeitigem Sachstand besteht die Möglichkeit der kostendeckenden Weiterveräußerung, da alle Flächen im Eigentum der Ortsgemeinde stehen.

Gebhardshain, den

(Jürgen Giehl)
Ortsbürgermeister