

Bebauungsplan „**Hansland**“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Hanfsland“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen****Gliederung**

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Einordnung des Planungsraumes	4
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
1.3	Erfordernis der Planung	5
1.4	Gewähltes Aufstellungsverfahren	6
2.	Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	6
2.1	Raumordnerische Vorgaben	6
2.2	Fachplanerische Vorgaben	7
2.2.1	<i>Straßenplanungen</i>	7
2.2.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	7
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
3.	Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	8
3.1	Topographie	8
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.3	Ökologische Situation und Wertigkeit	8
4.	Städtebauliche Konzeption	9
4.1	Erläuterungen zum Plankonzept	9
4.2	Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	9
4.2.1	<i>Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</i>	9
4.2.2	<i>Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Schallschutz</i>	10
5.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	11
5.1.3	<i>Bauweise</i>	12
5.1.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	12
5.1.5	<i>Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</i>	13
5.1.6	<i>Flächen für Nebenanlagen</i>	13
5.1.7	<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	13
5.1.8	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	13
5.1.9	<i>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</i>	14
5.1.10	<i>Flächen für die Abwasserbeseitigung</i>	14
5.1.11	<i>Private Grünflächen</i>	14
5.1.12	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	14
5.1.13	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	14
5.1.14	<i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	15
5.1.15	<i>Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</i>	15
5.1.16	<i>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</i>	15
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2.1	<i>Einfriedungen</i>	15
5.3	Hinweise	15
6.	Auswirkungen der Planung	16
6.1	Erschließung	16
6.2	Oberflächenentwässerung	16
6.3	Ver- und Entsorgung	17
6.3.1	<i>Strom</i>	17

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Hanfsland“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen**

6.3.2	<i>Straßenbeleuchtung:</i>	17
6.3.3	<i>Telekommunikation:</i>	17
6.3.4	<i>Gasversorgung:</i>	17
6.3.5	<i>Schmutzwasserentsorgung:</i>	17
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7.	Beteiligungen	18
7.1	Bürgerbeteiligung	18
7.1.1	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	18
7.1.2	<i>Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	18
7.2	Beteiligung der Behörden	18
7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	18
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	18
8.	Flächenverteilung	19
8.1	Flächenbilanz	19
8.2	Bruttowohndichte	19
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9.1	Bodenordnung	19
9.2	Erschließung	19
9.3	Finanzierung	19
9.4	Folgeinvestitionen	20
10.	Anlagen zur Begründung	20

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Scheuerfeld gehört in der kommunalen Verwaltungsstruktur zur Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain. Sie grenzt im Osten an die Stadt Betzdorf an.

An die bebaute Ortslage schließen sich größtenteils Waldflächen, aber auch einige landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Wiesen und Feldern an. Im Norden und Westen bildet die Sieg die Grenze der Ortslage Scheuerfelds.

Durch die Lage im Siegtal befindet sich Scheuerfeld in einem topografisch stark bewegten Gelände. Der Ort erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Kreisstraße 106 (Bahnhofstraße/Kirchstraße).

Das Plangebiet, auf dem die Ortsgemeinde Scheuerfeld durch diesen Bebauungsplan Baurecht schaffen will, grenzt im Westen an die vorhandene Bebauung und im Süden an die K 106 (Kirchstraße) an. Im Norden schließt sich hinter landwirtschaftlichen Nutzflächen eine steil zum Siegtal abfallende Hangkante an und im Osten liegt ebenfalls hinter landwirtschaftlichen Nutzflächen die Gemarkungsgrenze zu Betzdorf.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich größtenteils um gegenwärtig unterschiedlich intensiv genutzte Grünlandflächen mit einer mäßig artenreichen Gras-Kraut-Schicht sowie um Ackerflächen (näheres siehe Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage 1). Die durchschnittliche Hangneigung beträgt ca. 6 %.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Daher wurden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Bahnstrecke zwischen Köln und Siegen sowie seiner guten Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule und Lebensmittelgeschäft ist Scheuerfeld ein begehrter Wohnstandort gerade für junge Familien und die Nachfrage nach Wohnbauland entsprechend hoch. Nach der mittlerweile fast vollständigen Bebauung des 2013 erschlossenen Baugebietes der Innenentwicklung „Auf dem Heumorgen“ stehen innerhalb der Ortslage nur noch wenige Baugrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Gerade junge, aus Scheuerfeld stammende Familien fragen derzeit verstärkt nach Baugrundstücken an und es liegt im Interesse der Ortsgemeinde, diese auch an ihrem Wohnort zu halten.

„Die Bauleitpläne 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.“¹ Zum Wohl der Allgemeinheit ist es auch erforderlich, die Baulandpreise gerade für junge Familien auf einem kostengünstigen Niveau zu halten, um dem Wunsch der Bevölkerung nach Realisierung eines Eigenheims nachzukommen. Laut Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung“² zu berücksichtigen. Durch die

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

² § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

bei einem Ausbleiben der Ausweisung eines neuen Baugebiets eintretende Verknappung von baureifem Wohnbauland würde das Preisniveau jedoch stark angehoben, wodurch der Grundstückskauf nur noch für finanziell besser gestellte Personen möglich wäre. Dies würde jedoch o. g. Planungsleitlinie unterwandern. Daher ist es Ziel dieses Bebauungsplans, zu einer zukünftigen kostengünstigen Verfügbarkeit von Wohnbauland beizutragen. Dies geschieht unter anderem durch die Planung einer wirtschaftlichen Erschließung, bei der möglichst viele Grundstücke an eine möglichst kleine Straßenfläche angebunden werden.

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplans „Hanfsland“, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angemessen zu berücksichtigen und in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Hierzu gehört ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft genauso wie die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“³ Um diese Belange angemessen zu berücksichtigen, wurde eine „Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt (Anlage 1) und bei der Erarbeitung dieses Bebauungsplans berücksichtigt.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Hanfsland“ durch seine Festsetzungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Er soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes und gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

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.“ Innerhalb der Ortslage Scheuerfelds existieren derzeit nur noch wenige freie Bauplätze bei einer hohen Nachfrage nach Wohnbauland. Damit die Preise für Bauland auch für jüngere Familien moderat bleiben, ist es erforderlich, dort neues Wohnbauland auszuweisen.

Außerdem handelt es sich bei dem Baugebiet „Hanfsland“ um die letzte größere, im Zusammenhang bebaubare Fläche in der ehemaligen Verbandsgemeinde Betzdorf, welche in Bezug auf die Ausweisung von neuen Bauflächen durch ihre Lage im engen Siegtal sehr starken Restriktionen unterworfen ist. Die Stadt Betzdorf ist im Regionalen Raumordnungsplan als „Mittelzentrum“ ausgewiesen und ist damit laut Grundsatz G 34 auch Gewerbestandort. Die Beschäftigten aus den derzeitigen und sich zukünftig ansiedelnden Gewerbebetrieben suchen einen Wohnstandort in der näheren Umgebung. Um dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Minimierung von Pendlerbewegungen gerecht zu werden, ist es erforderlich, ausreichend Wohnbauland in der Nähe von Gewerbestandorten zur Verfügung zu stellen. Da Scheuerfeld sich in unmittelbarer Nähe zu Betzdorf befindet, ist es besonders gut als Wohnstandort für die dort arbeitende Bevölkerung geeignet.

Das geeignete Instrument, um in Scheuerfeld Wohnbauland im von der Ortsgemeinde beabsichtigten Umfang zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Nur so kann eine in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

³ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

1.4 Gewähltes Aufstellungsverfahren

Laut § 13b BauGB können auch Bebauungspläne für Außenbereichsflächen als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a) aufgestellt werden, wenn sie eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festsetzen, durch sie lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Kriterien sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Es werden 24.684 m² Allgemeines Wohngebiet (unter Ausschluss der Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen) mit der Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt (vgl. Plankarte und Ziff. 8.1). Daraus ergibt sich eine Grundfläche von 8.639 m². Hinsichtlich der Begrifflichkeit der „Grundfläche“ stellt der Gesetzgeber klar, dass hiermit die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2, 3 BauGB gemeint ist. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB bleibt für die Ermittlung außen vor. Zum Nachweis sei hier der Mustereinführungserlass zum § 13a BauGB zitiert: „Nach dem in Bezug genommenen § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO zu Grunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberücksichtigt.“

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 Buchstabe 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 (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wird im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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.⁴ Für das Gebiet des Bebauungsplans „Hanfsland“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner ersten Teilfortschreibung (LEP IV, 2011), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

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

Zwischen Scheuerfeld und Betzdorf stellt der Regionale Raumordnungsplan als Grundsatz der Raumordnung eine Siedlungszäsur dar (G 55). „Siedlungszäsuren gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.“ In der Begründung zu dieser Darstellung heißt es: „Siedlungszäsuren sind in den verdichteten Räumen und in den engen Tallagen zur Gliederung der Siedlungsbereiche ausgewiesen. Sie sollen eine bandartige Entwicklung der Siedlungsbereiche unterbinden und in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben. Diese leitet sich aus den jeweils besonderen örtlichen Bedingungen ab und wird als Vorgabe für die Bauleitplanung von der Regionalplanung und der Landesplanung bestimmt.“

⁴ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

Dieser für die vorliegende Bauleitplanung wichtige Grundsatz der Raumordnung wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Betzdorf aus dem Jahr 2005, in dem auch das Baugebiet Hanfsland als Wohnbaufläche dargestellt ist, in die Abwägung eingestellt. In diesem Zusammenhang wurde für das Baugebiet ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Hieraus ergab sich, dass die Ortsgemeinde Scheuerfeld auf der Fläche zwischen Scheuerfeld und Betzdorf sogar über das nun beabsichtigte Maß hinaus Wohnbauland ausweisen darf und als Siedlungszäsur zwischen Scheuerfeld und Betzdorf ein Streifen mit einer Breite von ca. 50 m verbleibt.

Das benachbarte Betzdorf hat laut ROP die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums und ist damit laut Grundsatz G 34 auch Gewerbestandort. Eine Wohnfunktion wird im ROP nicht gesondert ausgewiesen. Sie soll den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinden angepasst werden. Bei Gewerbestandorten, in denen neue Arbeitsplätze in besonderem Umfang geschaffen wurden oder werden sollen, ist auch gleichzeitig für eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnbauland in der näheren Umgebung zu sorgen, um ein übermäßiges Entstehen von Pendlerverkehr zu verhindern (Prinzip „Stadt der kurzen Wege“). Zur Bereitstellung dieses notwendigen Wohnbaulands will die Ortsgemeinde Scheuerfeld mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanfsland“ einen Beitrag leisten.

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diesen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

Der Bebauungsplan „Hanfsland“ umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich am südlichen Rand den Einmündungsbereich der Fortsetzung der Gartenstraße in die K 106. Im Rahmen der Abstimmung der Planung mit dem LBM Diez als zuständiger Behörde stellt diese folgende Anforderungen an die Einmündung, die sämtlich erfüllt werden:

- Die Einmündung muss für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw dimensioniert werden.
- Die im Einmündungsbereich freizuhaltenen Sichtflächen sind nach den Kriterien der RAL 2012 zu ermitteln. Im Bereich der von diesen Sichtflächen betroffenen Teile der Anliegergrundstücke ist eine Bebauung, Einfriedung, Lagerung, Bepflanzung etc. von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante nicht zulässig. (Es liegen keine Anliegergrundstücke in den Sichtflächen, vielmehr befinden sich diese vollständig auf dem Straßengrundstück der K 106.)
- Es ist für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation zu sorgen. Dem Straßengelände der K 106 dürfen keinerlei Abwässer, auch kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen im Zuge der K 106 dürfen ohne vorherige Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht verändert werden.

Weiterhin empfiehlt der LBM Diez, die Ortsdurchfahrtsgrenze so anzupassen, dass die Einmündung innerhalb der OD liegt.

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung des Baugebiets ergeben sich aufgrund einer hydraulischen Berechnung der Anschlusskanalisation in Brucher Straße und Gartenstraße folgende Optionen, die auch miteinander kombiniert werden können:

- Anbindung einer undurchlässigen Fläche $A_U=4.000 \text{ m}^2$ (ca. 6.800 m^2 Baugebietsfläche) an den Regenwasserkanal der Gartenstraße oder alternativ Herstellung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Drosselabfluss von 100 l/s oberhalb der Gartenstraße

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

- Anbindung einer undurchlässigen Fläche $A_U=2.000 \text{ m}^2$ (ca. 3.400 m^2 Baugebietsfläche) an den Regenwasserkanal der Brucher Straße oder alternativ Herstellung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Drosselabfluss von 50 l/s oberhalb der Brucher Straße
- Sollte kein Regenrückhaltebecken im Baugebiet Hanfsland gewünscht sein, kann eine Baugebietsfläche von 10.200 m^2 (ca. $2/3$ des ersten Bauabschnitts) über die Regenwasserkanäle in Brucher Straße und Gartenstraße entwässert werden. Die restliche Fläche könnte in Richtung der Mulde östlich der Maximilian-Kolbe-Straße entwässert werden. Hierzu müsste der Durchlass unter der Maximilian-Kolbe-Straße als Drosselstrecke umgebaut werden, die den Inhalt der Mulde gedrosselt in den Hofwiesenbach abgibt. Der Kanal zwischen Neubaugebiet „Hanfsland“ und Mulde könnte mittels einer Spülbohrung hergestellt werden. Die grundsätzliche Realisierbarkeit dieser Option müsste im Vorfeld mit der SGD-Nord abgestimmt werden.

Nach Diskussion dieser unterschiedlichen Optionen wurde sich für die Planung eines Regenrückhaltebeckens oberhalb der Gartenstraße entschieden, da hier, am topografisch niedrigsten Punkt des Baugebiets, die besten Voraussetzungen dafür vorliegen. Die dritte Variante wurde verworfen, da der Hofwiesenbach schon jetzt hydraulisch überlastet ist. Eine Mehreinleitung von Niederschlagswasser ist auch bei entsprechender Drosselung als äußerst problematisch anzusehen.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf(-Gebhardshain) ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan „Hanfsland“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Gelände fällt gleichmäßig mit einer Hangneigung von ca. 6 % in Richtung Nordwesten ab. Dies stellt keine wesentliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Gebiets dar bzw. ist für die Verhältnisse des Siegtals eher flach. Nördlich des Baugebietes liegt die steile Hangabbruchkante zum Siegtal.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Zu den Festsetzungen der an den Bebauungsplan „Hanfsland“ angrenzenden Bebauungspläne bestehen keine Konflikte.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurde in der „Landschaftspflegerischen Einschätzung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag) analysiert, die Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1). Da es sich bei der zu bebauenden Fläche fast ausschließlich um Ackerland und landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt, ist die ökologische Wertigkeit als gering einzustufen.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Bereits in den Jahren 2000-2006 wurde in dem nun überplanten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans betrieben, der allerdings nicht zur Rechtskraft geführt wurde. Die ursprüngliche Konzeption sah ein wesentlich größeres Baugebiet (10 ha) für ca. 83 Wohnbaugrundstücke vor, das abschnittsweise erschlossen werden sollte. Da seinerzeit die Nachfrage nach Wohnbauland zurückging, war die Ausweisung eines solch großen Baugebiets nicht bedarfsgerecht und wurde zunächst nicht weiter betrieben. Da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nun wieder erhöht ist, hat sich die Ortsgemeinde Scheuerfeld entschlossen, auf der betreffenden Fläche neues Wohnbauland in deutlich gemäßigerem Umfang auszuweisen.

Durch den Bebauungsplan „Hanfsland“ schafft die Ortsgemeinde Scheuerfeld Baurecht für ca. 36 Wohnbaugrundstücke. Zur ihrer Erschließung wird die Gartenstraße verlängert und in südlicher Richtung zur Kirchstraße (K 106) geführt, in die sie gegenüber der Maximilian-Kolbe-Straße einmündet. Die Verlängerung der Brucher Straße mündet in die Verlängerung der Gartenstraße ein. Die vom Plangebiet in Richtung Betzdorf-Bruche verlaufenden Wirtschaftswege erhalten ebenfalls Anbindungen an die Erschließungsstraße. Um das Baugebiet abzurunden wird der nördliche Wirtschaftsweg als Stichstraße ausgebaut und erschließt zwei weitere Baugrundstücke.

Die Haupteerschließungsstraße schafft durch die Einmündung in die Kirchstraße (K 106) eine neue Anbindung des Baugebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, damit die vorhandenen, einen engen Querschnitt aufweisenden Straßen Gartenstraße, Brucher Straße und Hanfstraße nicht zusätzlich durch den zukünftigen Kfz-Verkehr belastet werden. Weiterhin wird durch die neue Einmündung in die K 106 die bestehende, sehr konfliktrichtige Einmündung der Hanfstraße entlastet. Es besteht sogar die Möglichkeit, diese zukünftig komplett zu sperren oder nur für Einbahnverkehr aus Richtung K 106 freizugeben.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt, die zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens genutzt werden soll. Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll dort am topographisch niedrigsten Punkt des Baugebiets gepuffert und gedrosselt in die vorhandene Kanalisation der Gartenstraße geleitet werden.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Da das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 13b BauGB durchgeführt wird (vgl. Ziff. 1.4), wurde auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich, da sämtliche, in diesem Bebauungsplan festgesetzten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und daher nicht eigens ausgeglichen werden müssen.

Gleichwohl gelten auch im beschleunigten Verfahren die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und es sind die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. In einem Gutachten, das dieser Begründung angehängt ist (Anlage 1) wurden daher die artenschutzrechtlichen Gegebenheiten vor Ort überprüft. Als Ergebnis dieser Auswertung ist festzuhalten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, wird empfohlen, während der Brut- und Aufzuchtzeiten (April bis

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

Juni) möglichst nicht mit Bauarbeiten zu beginnen. Sind in dieser Zeit z.B. keine bodenbrütenden Vögel im Baufeld erkennbar, kann problemlos ganzjährig gebaut werden.

Hinsichtlich der übrigen, in der Abwägung zu berücksichtigenden Umweltbelange empfiehlt das Gutachten den Erhalt des Gehölzstreifens entlang der K 106 sowie des Gehölzstreifens entlang der Wegeparzelle 262. In letzterem wurde bei einer Begehung höhlenreiches Totholz gefunden, in welchem sich Fledermäuse, Spechtarten oder Nachtgreifvögel ansiedeln können.

4.2.2 Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Schallschutz

Aufgrund einer Stellungnahme des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Diez wurde eine bereits im Jahr 2007 erstellte gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz für den Bebauungsplan „Hanfsland“ aktualisiert. Diese Aktualisierung berücksichtigt die geänderte Planung des Wohngebiets und die aktuellen, vom LBM mitgeteilten Verkehrszahlen einschließlich Prognosedaten für die K 106 bis 2030.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im größten Teil des Plangebiets der Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sicher eingehalten wird und lediglich im südlichen Teil geringfügige Überschreitungen nicht ganz auszuschließen sind. Für die Tageszeit ist demnach ein Mindestabstand von 20 m zwischen der Straßenachse der K 106 und den südlichen Baufenstern vorzusehen. Außerdem soll für diesen Bereich zusätzlich zu den Baugrenzen ein Verbot von Außenwohnbereichen festgesetzt werden.

Um die Lärmgrenzwerte zur Nachtzeit einzuhalten, wären zur Achse der K 106 25 m (EG und 1. OG) bzw. 30 m (2. OG) Abstand einzuhalten. Laut Gutachten sind aufgrund der geringfügigen Überschreitungen aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden bzw. -wällen jedoch nicht zielführend. Hinsichtlich alternativer passiver Lärmschutzmaßnahmen wird im Gutachten auf die DIN 4109; 2018 verwiesen, die nach heutigem Stand der Technik ein Mindestbauschalldämmmaß vorschreibt, die keine weiteren Festsetzungen innerhalb des Plangebietes für den passiven Lärmschutz erforderlich machen.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO wird „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um den Anliegern ein ungestörtes Wohnen in einer dörflichen Struktur zu ermöglichen.⁵

Durch den Ausschluss der normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ soll der Charakter der umliegenden Bebauung aufgegriffen und das Ziel der Schaffung eines ungestörten Wohnumfelds verwirklicht werden.⁶

Die Festsetzung eines Wohngebiets ist weiterhin eine Voraussetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Bei den Festsetzungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung im Verfahren nach § 13b BauGB existiert noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung. Nach dem Gesetzeswortlaut ist

⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

⁶ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

§ 13b BauGB anwendbar für Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Nach einheitlicher Auffassung in Kommentierung und Rechtsprechung können daher reine Wohngebiete (WR) auf jeden Fall festgesetzt werden, Mischgebiete (MI) können hingegen nicht mit einem § 13b-Verfahren festgesetzt werden. Bei der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) besteht in der Kommentierung auch weitgehende Einigkeit darin, dass die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs 2 BauNVO auch in Bebauungsplänen nach § 13b-Verfahren allgemein zulässig bleiben können. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB hat lediglich der VGH München zwei Urteile gesprochen, nach denen diese Nutzungen generell auszuschließen sind. Diese Urteile sind jedoch für Rheinland-Pfalz nicht bindend.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind ohnehin schon die beiden normalerweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen. Die anderen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen nach dem Willen der Ortsgemeinde Scheuerfeld auch weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben, zumal jede Ausnahme eine Einzelfallentscheidung darstellt und daher Vorhaben, die der geplanten Wohnnutzung zuwiderlaufen würden, keine Baugenehmigung erhalten würden.

So sind auch zahlreiche Kommentatoren für eine großzügigere Auslegung des Begriffs „Wohnnutzung“. Hier wird teilweise lediglich verlangt, dass im künftigen Baugebiet die Wohnnutzung „dominiert“. Vor diesem Hintergrund bejaht z.B. Uechtritz sogar die Anwendbarkeit von § 13b BauGB bei urbanen Gebieten: „Nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint auch die Festsetzung eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO, wenn durch Rückgriff auf § 6a Abs. 4 BauNVO sichergestellt ist, dass im künftigen Plangebiet die Wohnnutzung (eindeutig) dominiert. Entscheidend ist eine klare und eindeutige Unterordnung sonstiger Nutzungen unter eine dominierende Wohnnutzung – unabhängig vom gewählten Plantyp.“ (Uechtritz, BauR 2018, 1631). Ähnlich äußern sich Arndt/Mitschang, ZfBR 2017, 738 (740).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung mit dörflichen Strukturen.⁷

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung mit dörflichen Strukturen.⁸

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, die dörfliche Struktur des neuen Baugebiets nicht mit höheren Gebäuden zu sprengen.⁹ Bezugsmaß ist die Oberfläche des Urgeländes, wie sie aus den in der Plankarte dargestellten Isohypsen hervorgeht.

Es soll nach dem Willen der Ortsgemeinde die Höhe von 11,00 m in keinem Punkt überschritten werden. Damit bei einer nachträglichen Veränderung des Geländes nicht die neue Geländeoberfläche möglicherweise Grundlage für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, bestimmen die Festsetzungen das Urgelände als Grundlage. Dieses wurde im Vorfeld

⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO

⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

der Planung tachymetrisch aufgenommen und aus dem resultierenden digitalen Geländemodell Isohypsen im Höhenabstand von 1 m gerechnet, die wiederum im Bebauungsplan dargestellt sind. Da das Gelände im Plangebiet äußerst homogen verläuft, kann man bei der Bearbeitung der Bauanträge die Urgeländehöhe an jedem beliebigen Punkt im Plangebiet anhand der benachbarten Isohypsen mit hinreichender Genauigkeit interpolieren und somit entscheiden, ob die zu beurteilende bauliche Anlage das Urgelände in einem beliebigen Punkt um mehr als 11 m überragt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „Hanfsland“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.¹⁰ Auch mit dieser Festsetzung soll der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung in das Plangebiet übertragen werden.

5.1.3 Bauweise

Die Festsetzung einer „abweichenden Bauweise“ erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, den dörflichen Charakter Scheuerfelds mit einer aufgelockerten Bebauung aufzugreifen.¹¹ Aus diesem Grund dürfen die Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die normalerweise in der BauNVO für diese offene Bauweise vorgesehene maximale Länge von 50 m wurde jedoch im Rahmen der Festsetzung einer abweichenden Bauweise auf 25 m reduziert.

Die Festsetzung ist das Ergebnis der Abwägung zu einer Anregung aus der Bürgerschaft, in der städtebauliche Auswüchse in Form von großen Wohnblocks bei maximaler Ausreizung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung befürchtet wurden. Da den zukünftigen Bauherren durch eine Reduzierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine zu großen Restriktionen auferlegt werden sollen, ist die Reduzierung der für dörfliche Verhältnisse sehr großen maximalen Gebäudelänge von 50 m auf 25 m ein effektives Mittel, um das Entstehen von zu großen Baukubaturen zu verhindern.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.¹² Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums zu erreichen, müssen bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Die großzügige Festsetzung der hinteren Baugrenzen mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von i.d.R. 5 m ermöglicht ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit bei der Anordnung der Gebäude.

Für das Baufeld südlich des Regenrückhaltebeckens wird ein größerer Abstand der Baugrenze zur westlichen Grundstücksgrenze von bis zu 8 m festgesetzt. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Anlieger des Rosenwegs aufgrund der Festsetzungen des dortigen Bebauungsplans ihre Gebäude mit sehr großem Abstand zur Straße auf den hinteren Flächen ihrer Grundstücke errichten mussten. Um ein zu dichtes Heranrücken der neuen Bebauung an den Bestand zu verhindern, wird der vergrößerte Abstand der Baugrenze festgesetzt.

¹⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

¹¹ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

¹² § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

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.¹³ Garagen sollen so angeordnet werden, dass sich davor ein Stauraum von 5 m ergibt, sodass der Benutzer bei manuellem Öffnen oder Schließen des Garagentors sein Fahrzeug nicht im Straßenraum abstellen muss.

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

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. die allgemeine Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,¹⁴ 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 m zur Straßengrenze halten.¹⁵

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. die Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,¹⁶ gelten fort.

5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflichen Charakter des Baugebiets mit dem Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu wahren und das Entstehen von großen Mietblocks zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf drei und in Doppelhäusern auf sechs begrenzt.¹⁷

5.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die einzelnen Erschließungsstraßen des Baugebietes werden entsprechend der Eintragung in der Plankarte als Verkehrsflächen festgesetzt.¹⁸ In der Haupteerschließungsstraße (Verlängerung Gartenstraße) erfolgt – wie auch schon in der vorhandenen Gartenstraße – eine Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg, die Nebenstraßen sollen im Mischprinzip ausgebaut werden, da hierdurch die Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen deutlich erhöht wird.

Die vorhandenen Wirtschaftswege werden an die Verkehrsflächen des Neubaugebietes angebunden und ebenfalls als Verkehrsflächen festgesetzt. Sollte das Baugebiet in Zukunft erweitert werden, so besteht hier die Möglichkeit der Anbindung künftiger Erschließungsstraßen.

Die Anbindung des in nördliche Richtung führenden Wirtschaftswegs an die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung

¹³ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

¹⁴ § 8 Abs. 9 LBauO

¹⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

¹⁶ § 8 Abs. 9 LBauO

¹⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

¹⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

„Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Eine Erweiterung des Baugebiets über diesen Weg ist derzeit nicht vorgesehen.

5.1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang der K 106 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.¹⁹ Infolge der hohen Straßenböschung könnten diese Grundstücke ohnehin nur mit großen Erdbewegungen über die privaten Grünflächen an die K 106 angebunden werden. Durch ein explizites Verbot dieser Anbindungen soll die Benutzung der privaten Grünflächen für Ein- und Ausfahrten mit großen Erdbewegungen verhindert werden. Gleichzeitig sind die Grundstücke somit nicht durch die K 106 erschlossen.

5.1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Zur Rückhaltung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers wird eine Fläche im Nordwesten des Plangebietes bestimmt.²⁰ Sie befindet sich am topografisch niedrigsten Punkt und ist daher in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt an den Vorfluter in der Gartenstraße abzugeben.

5.1.11 Private Grünflächen

Entlang der K 106 wird eine private Grünfläche festgesetzt, die ein zu dichtes Heranrücken der Bebauung an die Kreisstraße verhindern soll.²¹

5.1.12 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Wegeparzelle 262 wird entsprechend der Empfehlungen in der Landschaftspflegerischen Einschätzung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der der vorhandene Gehölzbestand erhalten werden soll (vgl. Ziff. 4.2.1).

Auch das Regenrückhaltebecken wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um damit die städtebauliche Zielvorstellung der Ortsgemeinde Scheuerfeld zum Ausdruck zu bringen, das Regenrückhaltebecken als begrüntes Erdbecken anzulegen.

Zwei weitere kleine Flächen in den Einmündungsbereichen der Brucher Straße in die Gartenstraße und der Gartenstraße in die K 106 werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf ersterer soll eine innerörtliche Grünfläche angelegt werden, zweite dient der Herstellung der Straßenböschung und der Freihaltung des Sichtbereichs in der Einmündung.

5.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann, geht auf einer Forderung der Landschaftspflegerischen Einschätzung und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zurück.²² Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

Die Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets resultiert aus einer Anregung der unteren Naturschutzbehörde. Hierdurch soll neben städtebaulichen Gestaltungsaspekten auch die funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft sichergestellt werden.

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

²² § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

5.1.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölze auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Nordosten sollen zur Abschirmung des Baugebietes sowie als Nistmöglichkeit erhalten bleiben und erforderlichenfalls durch weitere heimische Wildgehölze ergänzt werden.²³

5.1.15 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Festsetzung, auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche keine Außenwohnbereiche zuzulassen, resultiert aus den Anforderungen des Lärmschutzgutachtens (vgl. Ziff. 4.2.2).

5.1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Rahmen der Herstellung von Erschließungsstraßen sind, bedingt durch die topographische Geländeneigung, zum Teil Höhenunterschiede durch Böschungen zu überbrücken.

Diese Böschungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.²⁴ Sie sollen in das Eigentum der Anlieger geführt werden, da die Nutzung als öffentlicher Straßenseitenraum aus Gründen der Unterhaltung nicht vorgesehen ist. Dagegen bieten diese Flächen den Anliegern die Möglichkeit der privaten Gestaltung. Die Böschungen können durch private Anschüttungen talseits bis an die Hauswände gänzlich beseitigt oder durch Stützmauern bis 70 cm Höhe über Straßenniveau abgefangen werden.

Da jedoch die talseitigen Böschungen gleichzeitig Stützkörper für die Erschließungsstraßen sind, dürfen diese von den Privatanliegern nicht steiler als 1:1,5 abgetragen werden, weil ansonsten die Standfestigkeit der Straße beeinträchtigt würde. Es ist jedoch den Anliegern freigestellt, diese talseitigen Böschungen durch private Stützmauern abzufangen, wenn die Standfestigkeit der Baugrubenwand und der neuen Stützmauer durch eine statische Berechnung mit entsprechenden Schnittzeichnungen nachgewiesen wird.

Die Absicherung und Unterhaltung dieser Stützmauern ist Angelegenheit der jeweiligen Anlieger.

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.²⁵

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 die Regelungen zur Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Betzdorf-Gebhardshain.

²³ § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

²⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

²⁵ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

Die Hinweise zur Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser und zur Anlage von Dachbegrünungen stellen lediglich Empfehlungen dar, die aus städtebaulichen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen gegeben werden, jedoch nicht in konkrete Festsetzungen gekleidet wurden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Das Erschließungssystem sieht eine Neuherstellung von ca. 580 m Erschließungsstraßen vor. Zur Realisierung des Erschließungssystems bestehen generell zwei Möglichkeiten:

- Zum einen kann im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme zunächst die Roherschließung mit kompletten Erdarbeiten und Einbau der Frostschutzschicht sowie einer bituminösen Tragschicht in verminderter Breite erfolgen. Erst nach überwiegender Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wenn Schäden durch private Baufahrzeuge und Maschinen oder noch zu verlegende Hausanschlussleitungen im Straßenraum nicht mehr zu befürchten sind, wird die Fertigerschließung mit Herstellung der Straßenrandbefestigung und endgültiger Straßenoberfläche erfolgen. Im Rahmen der Fertigerschließung wird auch über Aspekte der Straßenraumgestaltung entschieden. Hierzu zählen die Art des Straßenbelags (Plaster- oder bituminöse Bauweise), Stellplätze im Straßenraum sowie geschwindigkeitsdämpfende Gestaltelemente, wie z.B. Pflanzflächen.
- Zum anderen kann auch sofort die Herstellung des endgültigen Ausbauzustands ohne Trennung zwischen Roh- und Fertigerschließung erfolgen. Bei dieser Vorgehensweise könnte zwar eine Beschädigung der Straßenoberflächen durch schwere Baufahrzeuge eintreten, dafür werden allerdings manche Probleme hinsichtlich eventuell notwendiger privater Angleichungsmaßnahmen sowie Einfriedungen vermieden.

Welches der beiden Verfahren zum Einsatz kommt, wird erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren entschieden, wenn die Erschließungsbauarbeiten durchgeführt werden sollen.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Bei der Herstellung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken ist jedoch darauf zu achten, dass keine Schäden auf den Nachbargrundstücken und insbesondere an der unterhalb des Baugebiets liegenden vorhandenen Bebauung entstehen, die auf einen durch die zusätzliche Versickerung bedingten Anstieg des Grundwasserspiegels zurückzuführen sind.

Der Anteil des Niederschlagswassers, der weder als Brauchwasser genutzt wird, noch auf den privaten Freiflächen versickert, kann in die im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen neu herzustellende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese gibt das gesammelte Niederschlagswasser an das im Baugebiet herzustellende zentrale Regenrückhaltebecken ab. Von dort wird es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal der Gartenstraße eingeleitet.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“ Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Westnetz als zuständigem Versorgungsträger. Es werden die erforderlichen Kabel nach technischen Erfordernissen im Zuge der Erschließung im Straßenraum verlegt. Die jeweiligen Hausanschlüsse werden bei Beantragung durch die Privatanlieger durch Muffen auf die einzelnen Baugrundstücke mit Einführung in die neu errichteten Gebäude verlegt.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch den Vertragspartner innogy. Diese wird durch das gleichzeitige Verkabeln und Setzen der einzelnen Straßenlaternen im Zuge der Erschließung vorgenommen. Die Straßenlaternen werden nach DIN-gerechter Erfordernis zur Ausleuchtung der Straßenfläche im Straßenraum entweder vor die seitlich abgehende Grundstücksgrenze oder mittig vor das jeweilige Grundstück gesetzt. Diese Standorte werden im Vorfeld einer privaten baulichen Nutzung gewählt, weil in der Regel eine Grundstückszufahrt seitlich neben der abgehenden Grundstücksgrenze angeordnet wird und nicht mittig auf das Grundstück führt.

6.3.3 Telekommunikation:

Durch die Deutsche Telekom wird das Telefon- und Internet-Versorgungsnetz aufgebaut. Dies ist im Baugebiet „Hanfsland“ über Glasfaser (FTTH) beabsichtigt. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsbaumaßnahme erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger bezüglich einer gemeinsamen Verkabelung mit Westnetz. Auch die Erschließung mit Breitbandkabel durch Vodafone Kabel Deutschland wird für dieses Neubaugebiet angestrebt.

6.3.4 Gasversorgung:

Die rhenag als zuständiges Gasversorgungsunternehmen hat sich bisher im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht dazu geäußert, ob eine Gasversorgung des Gebiets beabsichtigt ist.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Betzdorf zuständig. Im Zuge der Erschließung wird eine entsprechende Kanalverlegung im Trennsystem auf der Grundlage einer Entwässerungsplanung im Straßenraum erfolgen. Die einzelnen Baugrundstücke werden im Rahmen der Erschließung durch Hausanschlussleitungen angebunden. Das gesammelte Schmutzwasser wird den in Gartenstraße und Brucherstraße verlaufenden Schmutzwasserkanälen zugeleitet.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. Ziff. 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.

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „Hanfsland“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen**

7. Beteiligungen**7.1 Bürgerbeteiligung****7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden einige Anregungen vorgetragen die nach Abwägung evtl. konkurrierender Belange zum Teil Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben. So wurde die westliche Baugrenze des Grundstücks südlich des Regenrückhaltebeckens zurückgenommen und die vormals geplante offene Bauweise in eine abweichende Bauweise mit der max. Gebäudelänge von 25 m umgewandelt. Details zu den Anregungen und den jeweiligen Abwägungen finden sich an den entsprechenden Stellen dieser Begründung sowie im Sitzungsprotokoll des Ortsgemeinderates Scheuerfeld.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Anregungen vorgetragen die nach Abwägung evtl. konkurrierender Belange zum Teil Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden haben. Es wurde das Regenrückhaltebecken als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der Einmündungsbereich in die K 106 für den Begegnungsfall Müllfahrzeug/Pkw angepasst, schallschutztechnische Festsetzungen eingeführt und eine Festsetzung zur Begrünung von Privatgrundstücken erlassen. Details zu den Anregungen und den jeweiligen Abwägungen finden sich an den entsprechenden Stellen dieser Begründung sowie im Sitzungsprotokoll des Ortsgemeinderates Scheuerfeld.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden einige Anregungen vorgetragen. Diese haben jedoch nach Abwägung konkurrierender Belange keinen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans gefunden. Insbesondere wurde seitens der Kreisverwaltung Altenkirchen Kritik am gewählten beschleunigten Verfahren, an der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie an nach ihrer Auffassung nicht vorhandenen Festsetzungen zum klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauen geäußert. Details zu den Anregungen und den jeweiligen Abwägungen finden sich an den entsprechenden Stellen dieser Begründung sowie im Sitzungsprotokoll des Ortsgemeinderates Scheuerfeld.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Hanfsland“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

8. Flächenverteilung**8.1 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Hanfsland“ beträgt ca. 3,2 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	24.684 m ²
Verkehrsflächen	4.531 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	130 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.451 m ²
davon Flächen für die Abwasserbeseitigung (RRB): 940 m ²	
Private Grünflächen	1.587 m ²
Gesamt	32.383 m²

8.2 Bruttowohndichte**Einzel-/Doppelhausbebauung:**

36 Baugrundstücke x 5 Personen = 180 EW

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{180 \text{ EW}}{3,2 \text{ ha}} = 56 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung**9.1 Bodenordnung**

Der überwiegende Anteil der überplanten Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Zur Bodenordnung wird zunächst eine freiwillige Bodenordnung angestrebt. Sollten Grundstückseigentümer hierzu nicht bereit sein, soll eine Umlegung nach § 45 ff BauGB durchgeführt werden.

9.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll von der Ortsgemeinde Scheuerfeld im Anschluss an die Bodenordnung durchgeführt werden. Hierbei kommt entweder eine Unterteilung in Roh- und Fertigerschließung oder eine Erschließung in einem Arbeitsgang in Betracht (vgl. Ziff. 6.1)

9.3 Finanzierung

Es soll eine öffentlich-rechtliche Erschließung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im BauGB erfolgen. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen werden zu gegebener Zeit in den Haushalt der Ortsgemeinde Scheuerfeld eingestellt. Die Refinanzierung erfolgt dann über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB auf der Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung. Da die Bodenordnung bereits vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten abgeschlossen sein soll, und somit die Grundlagen für eine Beitragserhebung vorliegen, können von den privaten Grundstücksbesitzern unmittelbar nach Beginn der Erschließungsbauarbeiten Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 BauGB erhoben werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Hanfsland**“
Ortsgemeinde Scheuerfeld, Landkreis Altenkirchen

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Scheuerfeld und der umliegenden Gemeinden mittelfristig als ausreichend betrachtet werden können.

10. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 2: Gutachterliche Stellungnahme zum Thema Schallschutz