

## **Bebauungsplan für das Teilgebiet „Engelbach II“ der Ortsgemeinde Steinebach**

(Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain, Landkreis Altenkirchen)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

---

### Planungsgrundlagen:

Die Ortsgemeinde Steinebach gehört aufgrund der Kommunalreform Rheinland-Pfalz zu der am 1.1.2017 neu gebildeten Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain im Landkreis Altenkirchen.

Die Ortsgemeinde hat insgesamt 1.264 Einwohner, davon 1.220 mit Hauptwohnung und 44 mit Nebenwohnung (Stand 31.05.2018).

Zu der für Gemeinden dieser Größe vergleichbaren guten Infrastruktur gehört u.a. auch ein großes Gewerbegebiet mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot.

Das Grundzentrum Gebhardshain ist nur ca. 2 km und das Mittelzentrum Betzdorf ist nur ca. 8 km entfernt und die dortigen zentralörtlichen Einrichtungen (Verwaltungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) sind somit gut und zeitnah erreichbar.

Überplant wird lediglich eine Teilfläche von ca. 5.337 m<sup>2</sup> des gemeindeeigenen Grundstückes Gemarkung Steinebach, Flur 16, Flurstück 83/5 (12.640 m<sup>2</sup>) und das Grundstück Flur 16, Flurstück 83/4 (1.040 m<sup>2</sup>), die sich unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Sonstige Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Plangebiet befindet sich östlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Engelbach“ aus dem Jahr 2008 und südlich der Grillhütte mit Festplatz sowie Spiel- und Bolzplatz. Südlich wird das Plangebiet begrenzt durch die Eisenbahnstrecke der Westerwaldbahn, auf der aber kein regelmäßiger Zugverkehr mehr stattfindet.

Die Entfernung des nächstgelegenen Wohngrundstückes im Plangebiet zum östlichen Waldgebiet beträgt ca. 80 m, zum südlich hinter der Bahnstrecke liegenden Waldgebiet ca. 28 bis 30 m.

Von den insgesamt 25 Bauplätzen im Wohngebiet Engelbach sind die meisten mittlerweile bebaut oder Wohnhäuser befinden sich im Bau bzw. liegen Baugenehmigungen bzw. Bauanträge vor.

Die Ortsgemeinde Steinebach verfügt hier nur noch über vier Bauplätze bei anhaltender guter Nachfrage. Die Enderschließung des Wohngebietes Engelbach ist mittlerweile erfolgt.

Daher hat der Ortsgemeinderat Steinebach beschlossen, Baurecht für ein weiteres kleineres Wohngebiet mit max. 6 Bauplätzen für Familieneigenheime zu schaffen und zu moderaten Kosten zu erschließen. Dadurch kann Bauwilligen, insbesondere auch jungen Familien, kurzfristig ein günstiger Bauplatz zur Errichtung eines Wohnhauses zur Verfügung gestellt werden.

Eine Bodenordnung (Umlegungsverfahren) ist nicht erforderlich. Da ausschließlich ein gemeindeeigenes Grundstück überplant wird, kann die Aufteilung der Baugrundstücke und öffentlichen Verkehrsflächen durch eine Teilungs- bzw. Liegenschaftsvermessung erfolgen.

Die Kosten der Verbreiterung der vorhandenen Erschließungsstraße Am Bahndamm sowie für die Erschließung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet „Engelbach II“ ist auf die neu hinzu kommenden Grundstückseigentümer zu verteilen und zwar im Rahmen der Veräußerung der Baugrundstücke, d.h. durch eine entsprechende Ablösungsvereinbarung im Kaufvertrag.

### Rechtsgrundlagen:

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 wurde auch das Baugesetzbuch geändert und der § 13 b neu eingeführt.

Hiernach können bis zum 31.12.2010 Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a einbezogen werden. Der Satzungsbeschluss ist bis spätestens 31.12.2021 zu fassen. Die einbezogenen Flächen dürfen eine Grundfläche von 10.000 Quadratmeter (1 ha) nicht überschreiten. Die Grundfläche errechnet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 2 der BauNVO. Diese wird analog der Festsetzung im Baugebiet „Engelbach“ auf 0,25 festgelegt. Die Möglichkeiten nach § 13 b sind beschränkt auf Flächen für Wohnnutzungen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die Voraussetzungen nach § 13 b BauGB sind für den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Engelbach II“ gegeben.

§ 13 b BauGB verweist im Übrigen auf § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können) und dieser wiederum zu Teilen auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1).

Nach § 13 a BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Bebauungsplan für das Teilgebiet Engelbach II grenzt zwar räumlich an das Bebauungsplangebiet Engelbach an, jedoch besteht kein enger sachlicher und zeitlicher Zusammenhang. Der Bebauungsplan Engelbach wurde bereits zwischen 2006 und 2008 in einem normalen Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch aufgestellt, die Bodenordnung und die Erschließung sind abgewickelt und die Grundstücke sind weitgehend bebaut. Eine unzulässige Kumulation ist nicht gegeben.

Nach § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorgenannten Ausschließungsgründe bzw. Anhaltspunkte liegen hier nicht vor.

Daher wurde vom Ortsgemeinderat Steinebach beschlossen, das Aufstellungsverfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB abgesehen.

Des Weiteren erfolgt im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich für etwaige Eingriffe in Natur- und Landschaft.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Die Ortsgemeinde muss sich wie im Regelverfahren auch mit den Umweltbelangen auseinandersetzen.

Durch das Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Breitestraße 25, 57250 Netphen, wurde hier ein Fachbeitrag erstellt, aus dem sich keine Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben. Der Fachbeitrag enthält unter Nr. 6 Zusammenfassung Hinweise und Empfehlungen. Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz für besonders und streng geschützte Arten sind aber nicht zu erwarten.

Die landespflegerische Einschätzung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Stand Juni 2018) sind der Begründung als Anlage beigefügt.

### Darstellung Flächennutzungsplan:

Aufgrund des Fusionsgesetzes hat die neu gebildete Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain bis zum 01.01.2022 einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Die Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain gelten fort, bis der Flächennutzungsplan der neuen Verbandsgemeinde wirksam ist.

Im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan der früheren Verbandsgemeinde Gebhardshain ist für das Bebauungsplangebiet „Engelbach II“ eine „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr/Freizeit“ dargestellt. Diese Fläche wird aber tatsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, was im Zuge der anstehenden Neuaufstellung erfolgen wird. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die vorgesehenen maximal 6 Bauplätze für Familieneigenheime, insbesondere auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, nicht anzunehmen.

### Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behörden-/Trägerbeteiligung:

Entsprechend der Beschlusslage im Ortsgemeinderat Steinebach wird das Verfahren gemäß § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB wird die Offenlage nach § 3 Abs. 2 durchgeführt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3, 2. Alternative i.V.m. §§ 4 Abs. 2, 4a Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### Zu den Festsetzungen:

Der Ortsgemeinderat Steinebach hat beschlossen, einerseits die Festsetzungen an den Bebauungsplan „Engelbach“ anzugleichen, andererseits aber nur insoweit zu übernehmen, wie sie erforderlich sind.

#### Zu 1.: Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird wie im angrenzenden Bebauungsplangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“. Nach § 4 Abs. 1 der BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß Abs. 2 neben Wohngebäuden allerdings auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gewachsenen Strukturen in diesem Ortsteil erfordern wie auch im Bebauungsplangebiet Engelbach einen Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

#### Zu 2.: Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Zielsetzung einer aufgelockerten Ortsrandstruktur wird zur Minimierung der Eingriffserheblichkeit die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt und wegen der Möglichkeit für eine zweigeschossige Bebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt. Im gesamten Plangebiet gelten als Höchstmaß für die Bebauung zwei Vollgeschosse. Zusätzlich wird die Höhe der Gebäude durch die maximale Firsthöhe beschränkt.

#### Zu 3.: Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundflächen, Stellung der baulichen Anlagen

##### Bauweise

Analog der umgebenden Bebauung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig ist.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen (nur) durch Baugrenzen ermöglicht den Bauwilligen eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf ihren Grundstücken. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch wegen der Gestaltung des Straßenbildes nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze. Das Einvernehmen zu Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Gleisen der Westerwaldbahn ist aus Gründen der Betriebssicherheit für den Eisenbahnverkehr nur im Einvernehmen mit der Westerwaldbahn zulässig.

#### Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen hierzu entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Engelbach“ und sollen dessen städtebauliche gestalterische Konzeption aufnehmen.

#### Zu 4.: Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung der sechs Bauplätze ist mit einem verhältnismäßig geringen Aufwand möglich. Die Gemeindestraße *Am Bahndamm* wird geringfügig um 1,50 m verbreitert, weiterhin wird eine Stichstraße in einer Länge von ca. 70 m vorgesehen.

Auf eine aufwändige Wendeanlage wird wegen der Kürze der Straße verzichtet.

Abfallbehälter sind ggf. am Abfuhrtag am Einmündungsbereich bereitzustellen.

Die Verlängerung der Gemeindestraße *Engelbach* um ca. 20 m gewährleistet die wegemäßige Verbindung zum nördlich gelegenen Pingenweg.

Es wird eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen.

Näheres bestimmt aber das noch von der Ortsgemeinde Steinebach zu beschließende Straßenbauprogramm für den Planbereich.

#### Zu 5.: Flächen für Anschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Diese Flächen sind aufgrund der Topographie nur in einem geringen Umfang erforderlich.

Eine exakte Festlegung ergibt sich erst aus dem Straßenbauprogramm. Ergänzend kann beim Verkauf der Gemeindegrundstücke eine Sicherung dieser Flächen durch entsprechende Regelungen im Kaufvertrag erfolgen.

#### Zu 6.: Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche -Schallschutz-

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelbach“ wurde am 2.3.2007 durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies, Boppard, ein Schallschutzgutachten 12245/0307) erstellt. Neben der in diesem Plangebiet nicht mehr relevanten Problematik der Lärmimmissionen zur Kreisstraße K 122 (Hahnewallstraße) wurden laut Gutachten auch die zulässigen Richtwerte zum Grillhüttenbereich in einem Abstand von 80 m überschritten (siehe 4.2 und Anhang des Gutachtens). Zur Abschirmung des Baugebietes wurde eine Lärmschutzwand entsprechend der Empfehlungen im Gutachten errichtet (siehe 4. und 5.).

Für das Plangebiet „Engelbach II“ wurde das Gutachten überprüft und Rasterlärmkarten über die vorgesehenen Baufenster gelegt. In der Stellungnahme vom 18.5.2018 kommt das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies zu folgenden Ergebnis:

„Im Bereich des 1. OG befinden sich die Baugrenzen teilweise in einem Bereich mit Beurteilungspegeln  $> 40 \text{ db(A)}$ . Entsprechend der TA-Lärm bzw. des Freizeiterlasses wären hier jedoch  $40 \text{ db(A)}$  einzuhalten). Im Zusammenhang mit diesen, geringfügigen Überschreitungen sollten im Bebauungsplan innerhalb der Bereiche mit Überschreitungen, an den zur Grillhütte zugewandten Gebäudefassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 ausgeschlossen werden.

An den abgewandten Gebäudefassaden wären bis zu  $5 \text{ db(A)}$  geringere Beurteilungspegel zu erwarten, so dass dann die Immissionsrichtwerte eingehalten wären.“

Bei dem mit „F“ gekennzeichneten Baugrundstück liegen Erd- und Obergeschoss im Bereich der  $40 \text{ db (A)}$ -Linie (Nachtgrenzwert Allgemeines Wohngebiet nach TA-Lärm). Daher waren

für dieses Baugrundstück zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 an den Gebäudeseiten, die der Grillhütte und dem Festplatz zugewandt sind, im Erd- und Obergeschoss auszuschließen.

Bei dem mit „E“ gekennzeichneten Baugrundstück liegt nur das Obergeschoss im Bereich der 40 db(A)-Linie (Nachtgrenzwert Allgemeines Wohngebiet nach TA-Lärm). Daher waren für dieses Baugrundstück zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 an den Gebäudeseiten, die der Grillhütte und dem Festplatz zugewandt sind, im 1. Obergeschoss auszuschließen.

Ergänzend kann beim Verkauf der Gemeindegrundstücke eine Sicherung durch entsprechende Regelungen (Dienstbarkeiten) im Kaufvertrag erfolgen.

Die Rasterkarten (Lagepläne ohne und mit Orthofoto) mit den hier relevanten Nachtwerten, jeweils Erdgeschoss/1. Obergeschoss, sind als Anlage der Begründung beigefügt.

#### Zu 7.: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Bahnanlage und wurde bereits von der Westerwaldbahn im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Engelbach“ gefordert.

#### Anlage zum Schallschutz

Rasterlärmmkarten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard, Stand 18.05.2018.

Das zugrunde liegende Schallgutachten für den Bebauungsplan „Engelbach“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

#### Anlage zum Natur- und Artenschutz

Landespflegerische Einschätzung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung, Rainer Backfisch, Netphen, vom Juni 2018.

#### Anlage zum Bergbau/Altbergbau, Boden und Baugrund -allgemein-, mineralischen Rohstoffen, Radonprognose; Hinweise und Empfehlungen für Bauausführungen im Plangebiet

- Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 17.09.2018

- Schreiben der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Langenfeld, vom 26.09.2018

#### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes für das Teilgebiet „Engelbach II“ mit seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen einschließlich der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Steinebach vom 26.09.2018 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in den derzeit gültigen Fassungen beachtet wurden.

Steinebach, 02.10.2018

**Ortsgemeinde Steinebach**

*gez. Hans-Joachim Greb*

Hans-Joachim Greb  
Ortsbürgermeister