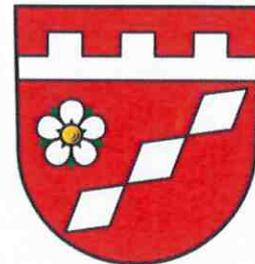


Bebauungsplan
"Höhenweg"



der Ortsgemeinde Elkenroth

Begründung

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

Verbandsgemeinde: Betzdorf-Gebhardshain
Ortsgemeinde: Elkenroth
Gemarkung: Elkenroth
Flur: 7

Planfassung für die Verfahren nach § 13b, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: April 2022

Ortsgemeinde: Elkenroth

Gemarkung: Elkenroth, Flur 7; Flurstücke 5/9, 5/8, 5/6 Teilfläche aus 5/7

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	3
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	4
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	7
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	9
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	9
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	10
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen	11
1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen.....	14
1.4.5 Angrenzendes Planrecht	18
1.4.6 Schutzgebiete.....	19
1.4.7 Straßenplanungen	20
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes	20
1.4.9 Geologische Vorbelastungen	20
1.4.10 Denkmalschutz.....	20
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	20
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	20
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	21
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	22
1.6 Darlegung der Planinhalte	23
1.6.1 Städtebauliche Planungsziele	23
1.6.2 Erschließung des Plangebietes	23
1.6.3 Geplante Art der Nutzung.....	23
1.6.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	23
1.6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	24
1.6.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	24
1.6.7 Gestalterische Festsetzungen.....	25
1.6.8 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	25
1.6.9 Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	25
1.6.10 Hinweise.....	25
1.7 Auswirkungen der Planung.....	25
1.7.1 Flächenbilanz	25
1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	26
1.7.3 Kostenschätzung	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets	3
Abbildung 2:	Luftbild vom Plangebiet	4
Abbildung 3:	Auszug aus dem Bauflächenmonitoring Land Rheinland-Pfalz.....	8
Abbildung 4 :	Auszug aus dem LEP IV.....	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	10
Abbildung 6:	Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain	14
Abbildung 7:	Luftbild der Ortslage.....	16
Abbildung 8:	naturschutzfachliche Restriktionen	17
Abbildung 9:	Bebauungsplan „Kampfgarten“	18
Abbildung 10:	Ausschnitt Bebauungsplan „Kampfgarten“	19
Abbildung 11:	Blick auf das Plangebiet (Süd nach Nord)	21
Abbildung 12:	Blick auf das Plangebiet (Nord nach Süd)	22
Abbildung 13:	Blick auf das Plangebiet	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz.....	25

Anlage:**Teil 2 der Begründung**

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz gem. §§ 9, 14 BNatSchG sowie § 9 LNatSchG und integriertem Fachbeitrag Artenschutz erstellt durch BFL Dipl.-Ing. Reinhold Langen vom 22.03.2022

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

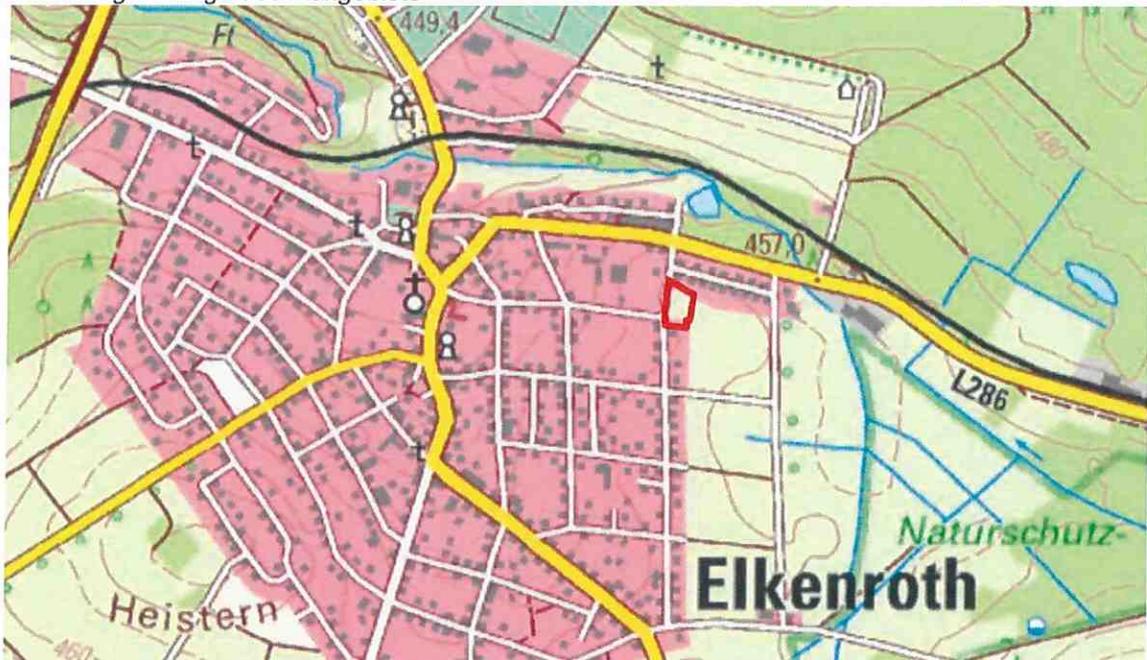
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Bebauung zwischen der Weitfelder Straße und der Steinstraße, im Westen durch den Höhenweg, im Süden durch die Bebauung am Ende des B-Planes „Kampfgarten“ und im Osten durch eine angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die zu überplanende landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde bislang als „Korridor“ und Verbindung zwischen dem innerorts gelegenen Bauernhof und seiner angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Außenbereich, planerisch frei gehalten. Ein verbleibender Teil, der als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen wird, bleibt als Verbindung zum Hof erhalten.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.700 qm in der Gemarkung Elkenroth, Flur 7, Flurstücke Nr. 5/9, 5/8, 5/6 und eine Teilfläche aus 5/7

Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auf den gleichen Flurstücken. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Planzeichenverordnung als „private Grünflächen“ mit den einzelnen Baumstandorten dargestellt.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Quelle: Topografische Karte aus LANIS, Maßstab: ca. 1:12.500)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Quelle: Orthofotos aus Lanis, 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 ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

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

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Die Wohngebietsfläche beträgt innerhalb des Plangebietes ca. 1.800 qm mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt dies eine festgesetzte Grundfläche von 720 qm. Demnach ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Teilsatz 2 um ein **Wohngebiet** handeln. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

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 Nordosten 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.

Die Abgrenzung des Plangebietes bedarf der besonderen Prüfung, hinsichtlich der Eignung für die Anwendung des § 13b BauGB. Hierzu heißt es in dem Mustereinführungserlass¹: *„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB muss daher an den unbeplanten Innenbereich oder einen beplanten Bereich anschließen, wobei eine städtebauliche Betrachtung zugrunde zu legen ist. Ein Anschließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile ist jedenfalls dann gegeben, wenn das Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, unmittelbar an die bebauten Flächen nach § 30 Absatz 1 oder 2 oder § 34 BauGB angrenzt. Im Einzelfall sind aber auch Fälle vorstellbar, in denen es –etwa wegen der Besonderheiten der Grundstückszuschnitte –zwar an einem nahtlosen Angrenzen des zu bebauenden Grundstücks an die bebauten Innenbereichsflächen fehlt, aber dennoch ein unmittelbarer (städtebaulicher) Anschluss besteht. Besonderheiten der Topografie, des Gelände- oder Grundstückszuschnitts können daher ein Abweichen von Grundsatz des „nahtlosen“ Anschließens zulassen.“*

Der Begriff „Grundstück, auf dem das Vorhaben verwirklicht werden soll“ muss dabei nicht eng im Sinne eines Flurstücks oder Baugrundstücks ausgelegt werden. In der Formulierung in dem

Muster-Einführungserlass geht nicht um den Begriff „Grundstück“, sondern vielmehr um den nahtlosen Anschluss an Bebauung mit dem Plangebiet.

Daher sind die Voraussetzungen des § 13b BauGB 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.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 180 m im Osten und 1.500 m Entfernung im Westen, FFH-Gebiet Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes sowie in 700 m Entfernung im Norden (FFH-Gebiet Sieg). In ca. 200 m Entfernung im Norden liegt das Vogelschutzgebiet Westerwald. Aufgrund der Entfernungen liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 –Mustererlass), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Betriebe mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum 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“. **Dadurch dass zunächst, unzulässiger Weise, ein Verfahren mit einer Ergänzungssatzung durch die Ortsgemeinde gewählt wurde, hat es eine Arten- und Naturschutzrechtliche Aufnahme gegeben und es wurde ein Umweltbericht, durch das Büro BFL, Reinhold Langen, mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz und Artenschutz erstellt, der Bestandteil dieser Begründung ist.**

Tabelle 1: *Verfahrensübersicht*

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungs- und Billigungsbeschluss, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	07.04.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
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 Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Elkenroth hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Höhenweg“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 2.700 qm. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage nach attraktiven Mietwohnungen zum Thema Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserverflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen, zumal der konkrete Bauantrag für das Projekt bereits eingereicht wurde.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

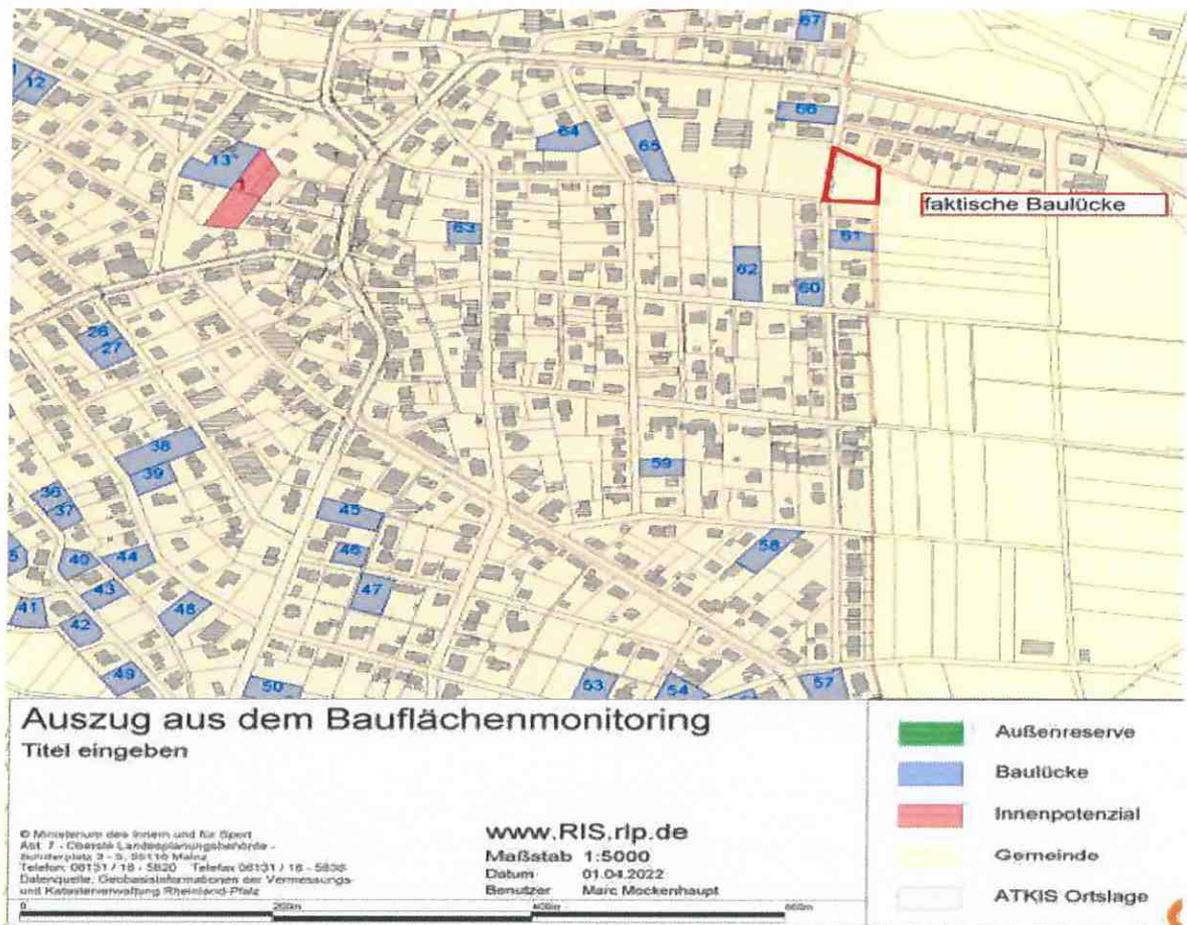
Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt: Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain², umgerechnet auf die Ortsgemeinde Elkenroth ergibt für das Jahr 2040 1.711 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2,0 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 21 Jahren (2020 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 4,79 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Elkenroth.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren. Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Auch der vom Land herausgegebene „Raum+Monitor – Bauflächenpotenziale“ weist in dem betroffenen Höhenweg mit den Hausnummern 4, 7 (unmittelbar angrenzend) 22 und 53 Baulücken innerhalb der bebauten Ortslage nach. Betrachtet man den Planbereich als Lückenschluss zwischen der Bebauung Steinstraße und Höhenweg, so findet mit dem Vorhaben eine Abrundung in dem Bereich statt.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Elkenroth in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Höhenweg“ aufzustellen.

² Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Altenkirchen, Tabelle 1 auf Seite 3

Abbildung 3 Auszug aus dem Baufächenmonitoring Land Rheinland-Pfalz



1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

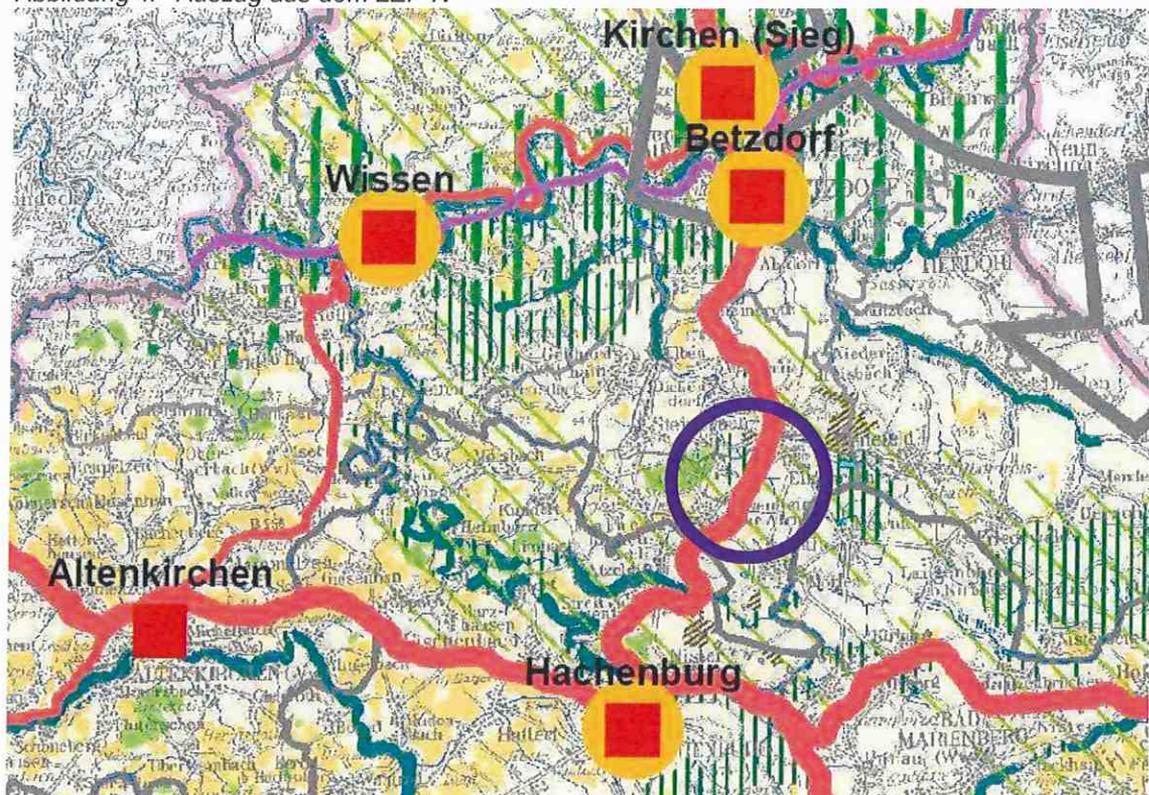
Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet:

Die Ortsgemeinde Elkenroth liegt innerhalb eines mittelzentralen Verbunds kooperierender Zentren mit den Mittelzentren Kirchen, Betzdorf und Wissen im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mittlerer Zentrenreichbarkeit und -auswahl (4 bis 7 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten) (Karten 1 und 6 LEP IV). Elkenroth befindet sich nicht im Einflussbereich landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereiche, allerdings wirkt das Zentrum Siegen in Nordrhein-Westfalen bis in die Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain hinein (Karte 5 LEP IV).

Weiterhin befindet sich die Ortsgemeinde nicht innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) (Karte 7 LEP IV). Elkenroth liegt in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft (Karte 8 LEP IV), aber nicht innerhalb eines Erholungs- und Erlebnisraumes (Karte 9 LEP IV).

Die Ortsgemeinde liegt außerhalb historischer Kulturlandschaften (Karte 10 LEP IV), des Biotopverbundes (Karte 11 LEP IV), Bereichen für den Grund- oder Hochwasserschutz (Karten 12 und 13 LEP IV), klimaökologischen Ausgleichsräumen oder Luftaustauschbahnen (Karte 14 LEP IV), landesweit bedeutsamen Bereichen für die Land- oder Forstwirtschaft (Karten 15 und 16 LEP IV), und landesweit bedeutsamen Bereichen für die Rohstoffsicherung (Karte 17 LEP IV). Allerdings befindet sich die Ortsgemeinde am Rand eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Erholung und Tourismus (Karte 18 LEP IV).

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

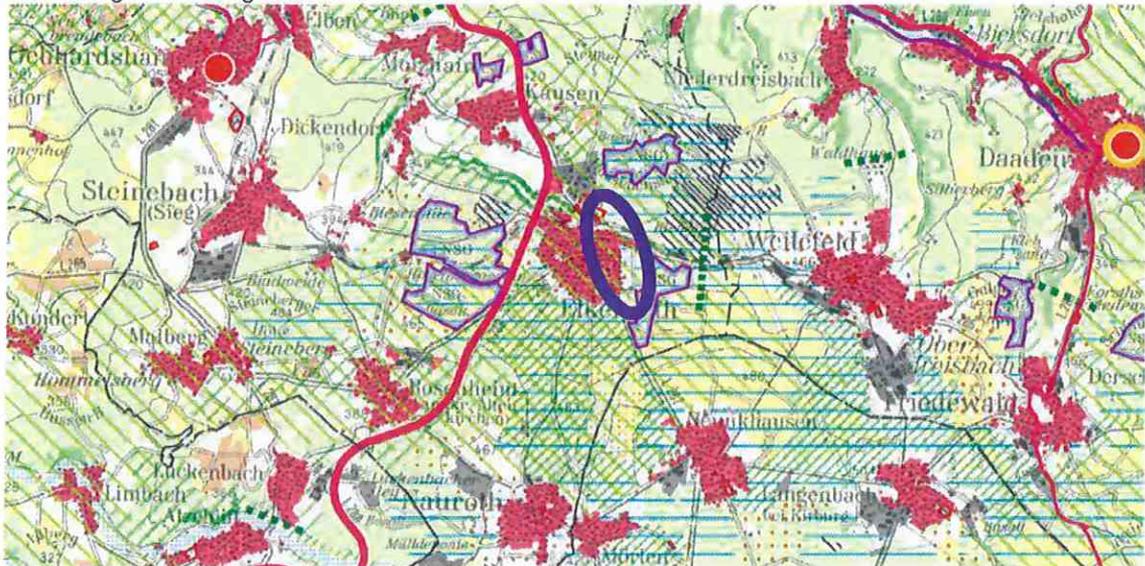


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: 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:

- Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Gemeinde im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Lage der Gemeinde im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Elkenroth liegt innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raum Siegerland/Altenkirchen

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

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

Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 1.3) ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Elkenroth nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der Nachfragebedarf angeführt.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

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

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

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

In der Ortsgemeinde liegen zur Zeit ein Innenpotential und 42 Baulücken in gemischten Bauflächen sowie 26 Baulücken in Wohnbauflächen vor. Die Erfahrungen in anderen Gemeinden bei der Ermittlung der Verfügbarkeit durch Befragungen der Eigentümer oder durch die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern zeigt, dass bei Befragungen ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannbreite ist dabei sehr hoch. Daher wird in Elkenroth hinsichtlich der Baulücken auf die Angaben des Landes zurückgegriffen.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich 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 liegt, bei allen Unwägbarkeiten, noch über den Angaben aus Gemeinden in der Region, die Eigentümerbefragungen vorgenommen haben. Bei einer Berücksichtigung der Hälfte der Baulücken in gemischten Bauflächen für

Wohnnutzung und der vollen Zahl an Baulücken in Wohnbauflächen liegen 47 Baulücken (42/2 +26) in Elkenroth zu Wohnbauzwecken vor, von denen maximal 12 (47 Baulücken x 25%) verfügbar sein könnten. Die Zahl reicht nicht aus, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise bedienen zu können.

Das Innenpotential ist aufgrund fehlender Erschließung nicht und beengter Erreichbarkeit nicht kurzfristig mobilisierbar.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„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 Randeingrünung und der Erhalt der Wegeverbindungen für Spaziergänger 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 Elkenroth nicht anzuwenden. Elkenroth 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:

Elkenroth liegt nicht im verdichteten Raum und tangiert den Bereich eines Regionalparkprojektes (Karte 4 RROP). Die Entwicklung von Naherholungsräumen und Regionalparks ist zum einen unabhängig von dem geplanten Wohngebiet und zum anderen werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

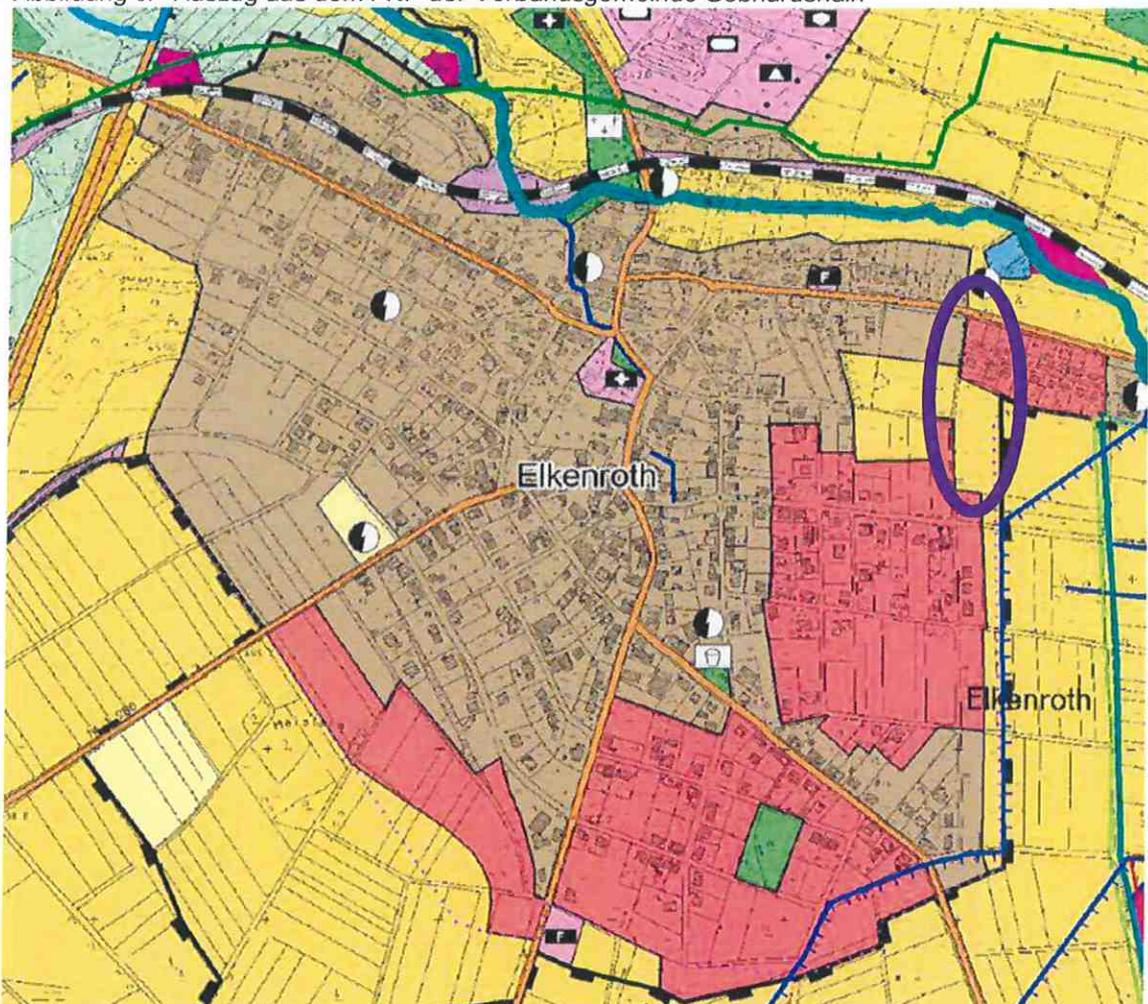
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan und Alternativen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde größtenteils als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein Teilbereich ist zudem als „landwirtschaftliche Fläche mit extensiver Grünlandnutzung“ eingezeichnet.

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain



(ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Höhenweg“ hinsichtlich der Art der Nutzung in einem Teilbereich 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. Wenn wie vorliegend, ein § 13a- bzw. § 13b-B-Plan nicht aus dem FNP entwickelt ist, steht er grundsätzlich § 8 Abs. 2 BauGB entgegen. Dies kann durch den Nachweis der Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung überwunden werden. Der FNP ist so dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Um eine "extra"-Berichtigung des FNP zu umgehen, wird im vorliegenden Fall der FNP im Zuge der ohnehin notwendigen FNP-Neuaufstellung durch die Fusion der Verbandsgemeinden Betzdorf und Gebhardshain entsprechend angepasst.

Die Anpassung, die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen wird, ist planbar, da in der Ortsgemeinde der entsprechende Bedarf an Wohnbaufläche vorliegt (siehe Kapitel 1.3 und 1.4.3) und an der Stelle ein Lückenschluss zwischen der Bebauung Steinstraße und dem Höhenweg erfolgt unter Beibehaltung des landwirtschaftlichen Verbindungskorridors zwischen dem Bauernhof und seiner landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Alternativenprüfung

Die Ortsgemeinde Elkenroth verfügt nur über das Außenpotentiale (noch nicht verbindlich überplante Wohnbauflächen im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Gebhardshain), das mit vorliegendem Bebauungsplan überplant wird. Die übrigen Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan sind mittlerweile überplant und bebaut. Im Vorverfahren „Ergänzungssatzung“ wurde bereits die Untere Naturschutzbehörde beteiligt, mit dem Ergebnis, dass die im nördlichen Randbereich des Plangebietes stehenden Solitär - Eichen, als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt werden.

Abbildung 7: Luftbild der Ortslage

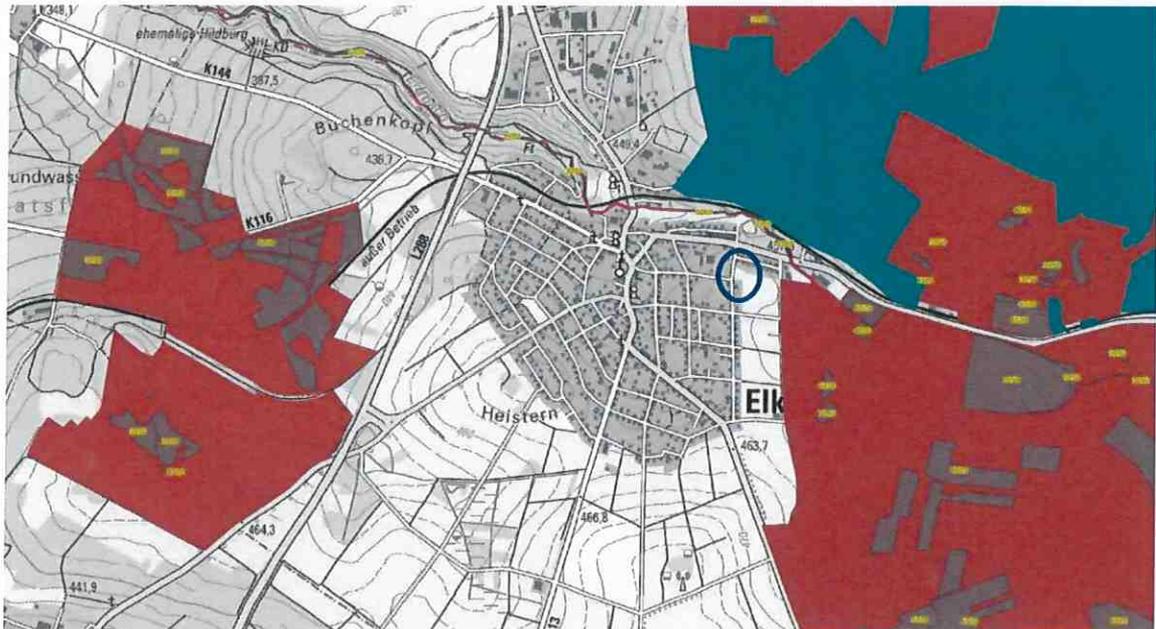


(Quelle: Orthofotos des Landesvermessungsamtes, Maßstab: ca. 1:8.000)

Abbildung 8: naturschutzfachliche Restriktionen

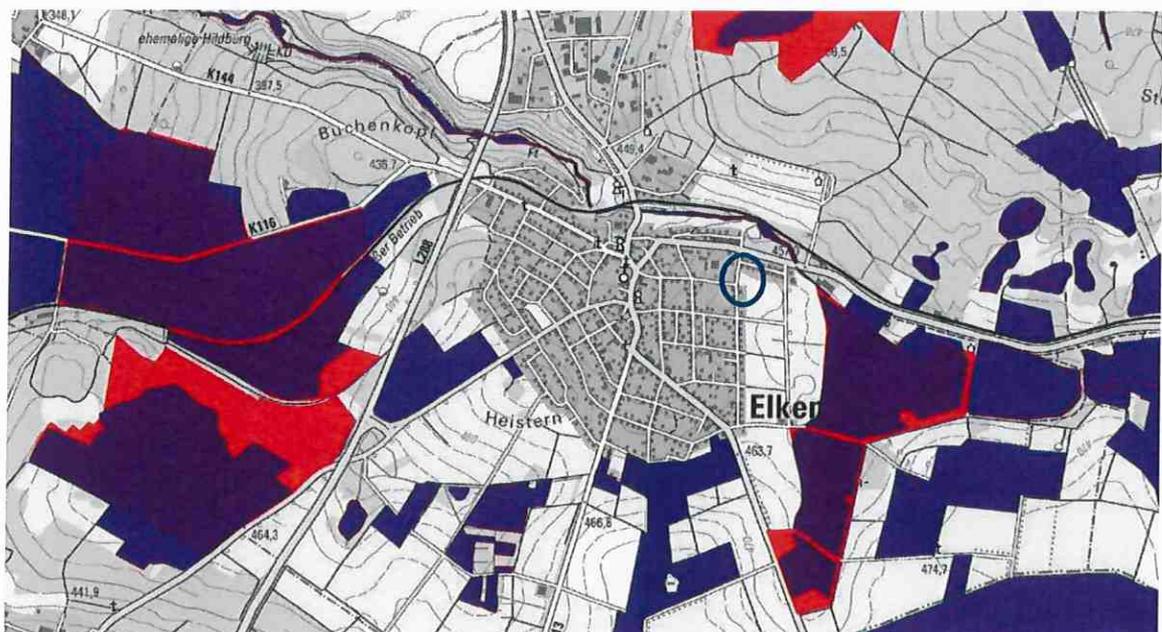
- Grün: Vogelschutzgebiete
- Braun: FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitats)
- Grau: FFH-Lebensraumtypen

Überschneidungen zwischen Vogelschutz- und FFH-Gebieten liegen vor.



- Rot: Naturschutzgebiete
- Violett: kartierte Biotopkomplexe

Überschneidungen zwischen Naturschutzgebieten und kartierten Biotopkomplexen liegen vor.



(Quelle Lanis, letzter Aufruf 11.04.2021, jeweils ohne Maßstab)

Aus dem Luftbild lässt sich erkennen, dass eine Ausdehnung nach Norden wegen der Bewaldung um dem Elbbach ausscheidet. Darüber hinaus liegen Emittenten, wie der Sportplatz und ein Gewerbegebiet, so dass aus Immissionsschutzgründen eine Wohnbaufläche nördlich von Elkenroth ausscheidet.

Eine großflächige Ausdehnung nach Osten ist aufgrund der Abgrenzung des FFH-Gebietes äußerst problematisch und nach Süden befinden sich außer in dem Bereich zwischen der Hachenburger Straße und der Naurother Straße kartierte Biotopkomplexe.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes schafft einen Lückenschluss zu den vorhandenen Bauungen im Plangebiet des Bebauungsplanes „Kampfgarten“ und schließt die bestehende Baulücke am Höhenweg.

1.4.5 Angrenzendes Planrecht

Der Bebauungsplan „Kampfgarten“ grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

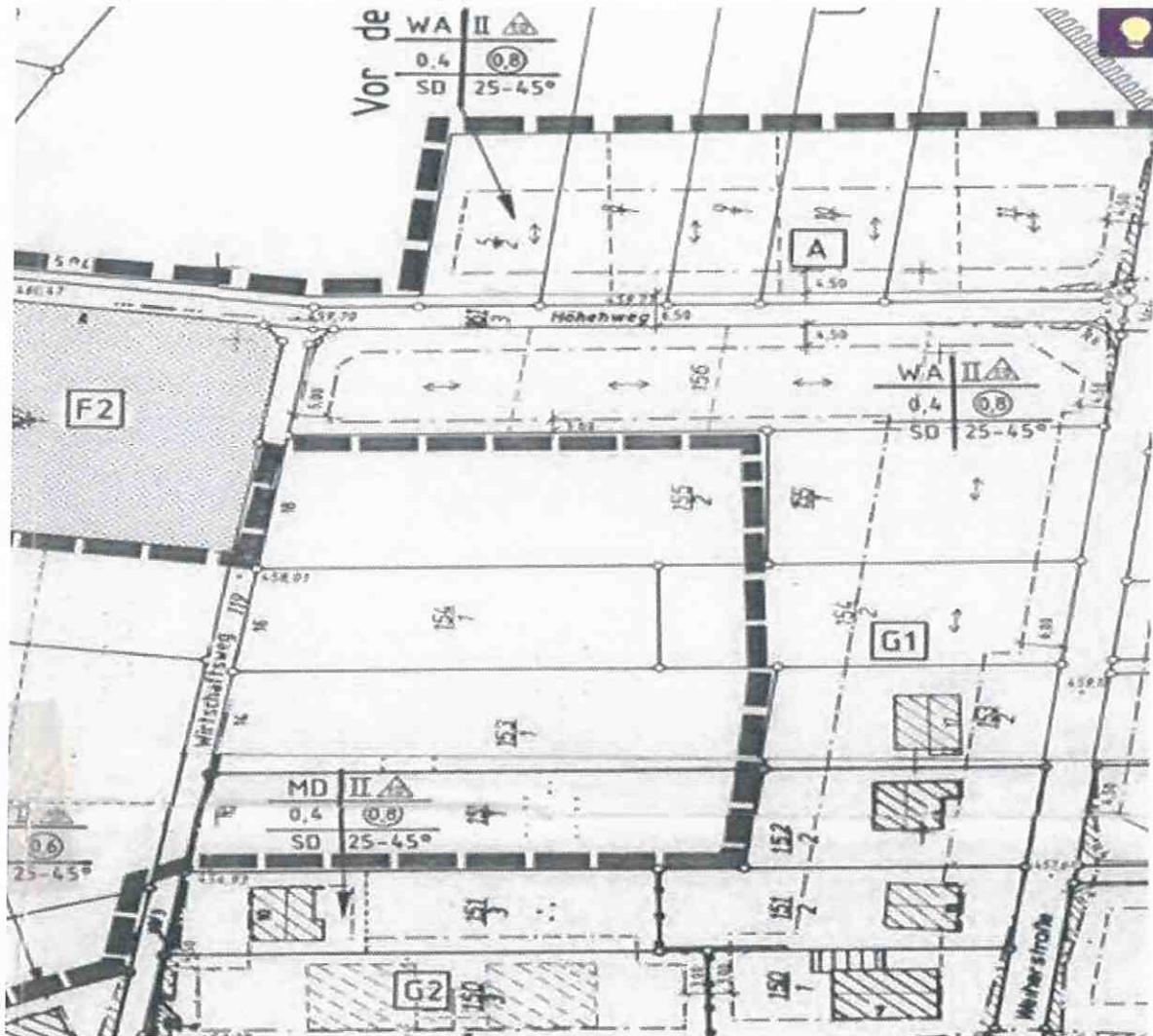
Abbildung 9: Bebauungsplan „Kampfgarten“



(ohne Maßstab)

Für das Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die GRZ liegt hier bei 0,4, die GFZ bei 0,8. Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt. Im Gebiet „Kampfgarten“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel oder Walmdach zulässig. Die Dachneigung der Gebäude muss zwischen 25° und 45° liegen.

Abbildung 10 Ausschnitt B-Plan Kampfgarten



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

Siehe Anlage Teil 2 der Begründung Umweltbericht

1.4.7 Straßenplanungen

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

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 286 und dann über die Straße „Höhenweg“.

1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Betzdorf-Gebhardshain vollständig sichergestellt.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Bereits im parallel laufenden Bauantragsverfahren wurde seitens der Verbandsgemeindewerke Betzdorf - Gebhardshain darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden soll und nur geringe Überschussmengen in den vorhandenen Mischwasserkanal zu leiten sind.

1.4.9 Geologische Vorbelastungen

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthält keine Eintragung (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 09.07.2020).

Das Gebiet liegt außerhalb von Erdbebenzonen und kollidiert nicht mit Fläche für die Rohstoff-sicherung.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

1.4.10 Denkmalschutz

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

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet grenzt im Norden im Abstand von 100 m, unterbrochen von 2 Haureihen links und rechts der Steinstraße, an die Landesstraße 286 (Weitefelder Straße) an.

Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil ein Wohngebiet und damit eine schutzwürdige Nutzung geplant ist.

Die Verkehrsbelastung der L 286 liegt laut der Straßenverkehrszählung bei 2.909 Kfz/24 h und einem Schwerlastanteil von 3 %. Nach derzeitigem Sachstand ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren keine eigene Schalltechnische Untersuchung erforderlich wird, nach Abstimmung mit einem Schallschutzgutachter, werden für die Wohnungen, generell Schallschutzfenster vorgeschrieben, die den Lärmpegel im Innenraum auf einen maximalen Wert von 40 dB(A) begrenzen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet ist relativ eben mit leichtem Gefälle von Nord nach Süd von 1,00 m auf einer Strecke von 63,00 m, das entspricht einem Gefälle von 1,59 %.

*Abbildung 11: Blick auf das Plangebiet
(von Süd nach Nord)*



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet (von Nord nach Süd Baumhecke zu erhalten)

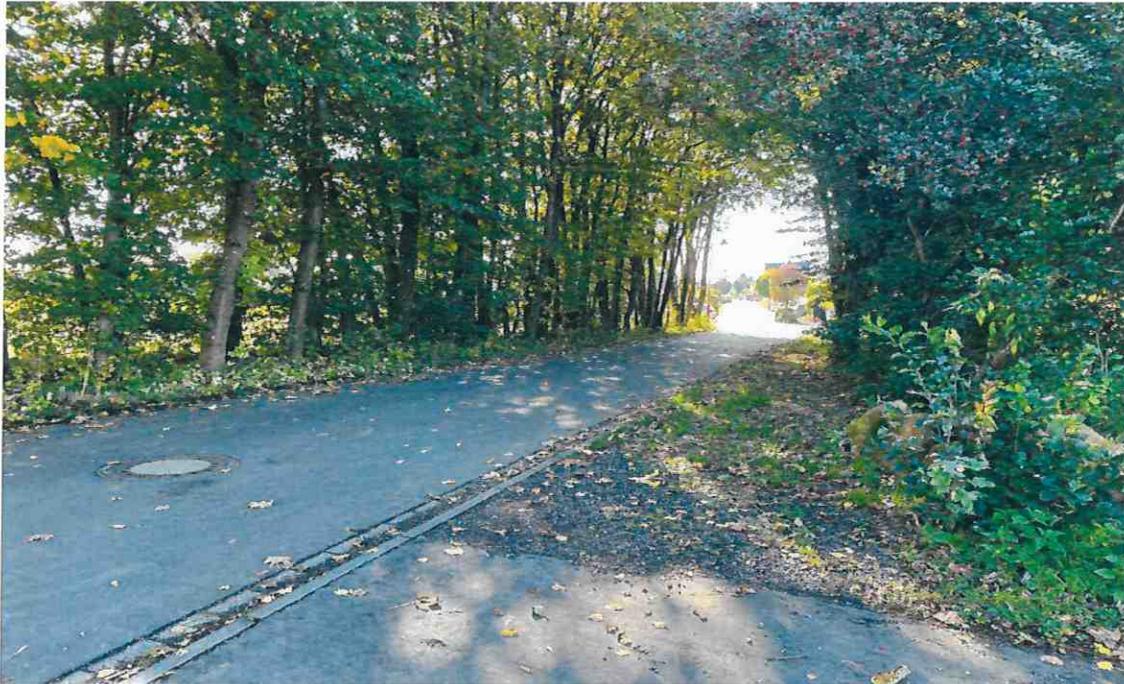


Abbildung 13: Blick auf das Plangebiet (im Norden, Eichen – Soltär und Baumgruppe, westlich Baumhecke, zu erhalten)



1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit im Privateigentum.

1.6 Darlegung der Planinhalte

1.6.1 Städtebauliche Planungsziele

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung schließt eine Baulücke, zwischen zwei bereits bebauten Gebieten.
- Die Bebauung soll einem Mehrfamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf, der Nachbarbebauung und werden die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Entwicklung ist für die Ortsgemeinde kostenneutral.

1.6.2 Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die bestehende Erschließung von der L 286 auf die „Wohnstraße“ Höhenweg, ist vorhanden, fertig ausgebaut und in einem guten Zustand. Die zusätzliche verkehrliche Belastung durch den Baulückenschluss stellt kein Problem dar, da es sowohl in der Steinstraße als auch im Höhenweg Durchfahrtsmöglichkeiten gibt, die somit 2 Verkehrsrichtungen zulassen.

Leitungsgebundene Erschließung

Im Höhenweg liegt ein Mischwasserkanal, an den kann, laut Angaben der Verbandsgemeindewerke Betzdorf – Gebhardshain, das Schmutzwasser angeschlossen werden.

Für das Oberflächenwasser wird eine Versickerung, Speicherung in einer Zisterne oder eine Rückhaltung auf dem Grundstück verlangt, so dass lediglich ein Überlauf der Versickerungsanlage an den Abwasseranschluss gestattet wird.

Durch den Erwerb über die Ortsgemeinde Elkenroth wird der bislang, durch die landwirtschaftliche Nutzung nicht fällige Erschließungsbetrag, abgerechnet. Mit den Verbandsgemeindewerken ist gleichfalls eine Vereinbarung über die Ver- und Entsorgung sowie der Entwässerung (Oberflächenwasser) abzuschließen. Die gesicherte Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.6.3 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 (tlw.) 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. 1 Nr. 3 (tlw.) und Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

1.6.4 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 den allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl baut auf der GRZ und den möglichen Vollgeschossen auf. Sie beträgt daher in den Baugebieten mit bis zu 2 Vollgeschossen 0,8.

Die festgesetzte Gebäudehöhe nimmt Rücksicht auf die Bestandsbebauung. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,30 m.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen.

1.6.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet / angelegt werden.

1.6.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen für das eine Wohngebäude in dem Baugebiet ist mit 10 Wohnungen festgesetzt.

1.6.7 Gestalterische Festsetzungen, Dachformen

Für das Baugebiet wird für das Hauptdach des Staffelgeschosses, die Dachform Sattel- oder Walmdach festgesetzt, mit einer Dachneigung von 8° bis 15°. Für die restlichen Dachflächen des Staffelgeschosses, sowie der Garagen, Carport, Fahrradabstell- Müllplatz – Überdachungen sind Flachdächer zulässig.

1.6.8 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze, Carports oder Garagen auf dem privaten Baugrundstück herzustellen. 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.

1.6.9 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.

1.6.10 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.

1.7 Auswirkungen der Planung

1.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	in qm	in Prozent
Geltungsbereich	2.721	100 %
Wohnbauflächen	729	27 %
Private Verkehrsflächen, Garagen, Fahrradabstellplatz, Mülltonnenabstellplatz, Kinderspielplatz	488	18 %
Private Grünflächen	1.063	39 %
Landwirtschaftliche Grünfläche	441	16 %

1.7.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

1.7.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung keine Kosten entstehen. Die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplan (städtebauliche Planungsleistungen und Fachgutachten) werden von dem zukünftigen Bauherren getragen. Für die Erschließung werden satzungsgemäße Beiträge erhoben, beim Weiterverkauf der Grundstücke durch die Gemeinde

Elkenroth, den

(Peter Schwan)
Ortsbürgermeister

