

Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, 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	5
2.	Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	6
2.1	Raumordnerische Vorgaben	6
2.2	Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1	<i>Straßenplanungen</i>	6
2.2.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	6
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.	Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	7
3.1	Topographie	7
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.2.1	<i>Ausgleichsfläche für den Ausbau der K 70</i>	7
3.2.2	<i>Waldabstand</i>	7
3.3	Ökologische Situation und Wertigkeit	7
4.	Städtebauliche Konzeption	8
4.1	Erläuterungen zum Plankonzept	8
4.2	Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	9
4.2.1	<i>Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</i>	9
5.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	9
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
5.1.3	<i>Bauweise</i>	10
5.1.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
5.1.5	<i>Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</i>	11
5.1.6	<i>Flächen für Nebenanlagen</i>	11
5.1.7	<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	11
5.1.8	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	11
5.1.9	<i>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i>	12
5.1.10	<i>Öffentliche und private Grünflächen</i>	12
5.1.11	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	12
5.1.12	<i>Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	13
5.1.13	<i>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</i>	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2.1	<i>Einfriedungen</i>	14
5.2.2	<i>Zahl der notwendigen Stellplätze</i>	14
5.3	Hinweise	14
6.	Auswirkungen der Planung	14
6.1	Erschließung	14
6.2	Oberflächenentwässerung	15
6.3	Ver- und Entsorgung	15
6.3.1	<i>Strom</i>	15
6.3.2	<i>Straßenbeleuchtung</i>	15
6.3.3	<i>Telekommunikation</i>	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Oststraße**“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

6.3.4	<i>Gasversorgung:.....</i>	15
6.3.5	<i>Schmutzwasserentsorgung:.....</i>	15
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	16
7.	Beteiligungen	16
7.1	Bürgerbeteiligung	16
7.1.1	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....</i>	16
7.1.2	<i>Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....</i>	16
7.2	Beteiligung der Behörden	16
7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	16
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....</i>	16
8.	Flächenverteilung	16
8.1	Flächenbilanz	16
8.2	Bruttowohndichte.....	16
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
9.1	Bodenordnung.....	17
9.2	Erschließung	17
9.3	Finanzierung.....	17
9.4	Folgeinvestitionen	17
10.	Anlagen zur Begründung.....	17

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen gehört zur Verbandsgemeinde Wissen und liegt nördlich der Stadt Wissen. Der Ort erstreckt sich auf einem Höhenrücken und fällt Richtung Westen und Osten zum Lauberbachtal bzw. zum Wipperbach-/Brölbachtal ab. Größtenteils ist er von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, stellenweise schließt sich auch Wald an.

Birken-Honigsessen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der K 71 (Hauptstraße) zwischen Wissen und Morsbach (NRW).

Das Neubaugebiet, für das die Ortsgemeinde mit diesem Bebauungsplan Baurecht schaffen will, liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Honigsessen zwischen Oststraße und Kölzweg und hält mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs einen Abstand von 80 m zum Hof Oberkölzen, einem östlich gelegenen Aussiedlerhof. Westlich und nördlich schließt sich Wohnbebauung an, im Süden grenzt das Plangebiet an Wald, im Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 14 % Richtung Osten ab.

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. Birken-Honigsessen weist aufgrund seiner Grundschule und seines Kindergartens vor Ort und seiner Nähe zur Stadt Wissen (ca. 3 km) eine gute infrastrukturelle Ausstattung sowie ein gut erreichbares Arbeitsplatzangebot in der Umgebung auf und ist daher ein begehrter Wohnstandort gerade für junge Familien. Nach der mittlerweile fast vollständigen Bebauung der Neubaugebiete „An der alten Kapelle“ und „Tiergartenstraße“ stehen innerhalb der Ortslage nur noch wenige Baugrundstücke auf dem Markt zur Verfügung. Gerade junge Familien fragen derzeit verstärkt Baugrundstücke an und es liegt im Interesse der Ortsgemeinde, für deren Ansiedlung Bauland bereit zu stellen.

„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 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

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

² § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

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 „Oststraße“, 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 „Oststraße“ 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 Birken-Honigsessens 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.

Das geeignete Instrument, um in Birken-Honigsessen 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.

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 23.156 m² Allgemeines Wohngebiet (unter Ausschluss sämtlicher gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen) mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt (vgl. Plankarte und Ziff. 8.1). Daraus ergibt sich eine Grundfläche von 9.262 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.“

³ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

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 „Oststraße“ 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 Birken-Honigsessen keine besondere Gemeindefunktion zu. Demnach darf die Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland ausweisen. Weiterhin liegt Birken-Honigsessen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Auch wenn hier der Schonung des Landschaftspotenzials vor dem Hintergrund der Förderung landschaftsbezogener Erholung eine erhöhte Bedeutung zukommt, steht dies jedoch der Ausweisung eines Baugebietes in der vorgesehenen geringen Größe nicht entgegen.

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diesen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

-keine-

2.2.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Durch das Plangebiet verläuft neben der Trasse eines vorhandenen Wirtschaftswegs von der Schneebuschstraße in Richtung Oberkölzen eine Hauptversorgungsleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kreis Altenkirchen (WKA) mit einer Nennweite von 500 mm. Diese Trassenführung ist im vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen und mit einem Leitungsrecht von 4,00 m beidseits der Leitungssachse zu sichern.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit kann dieser Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Da er jedoch gemäß § 13b BauGB im

⁴ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (vgl. Ziff. 1.4), kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Die Ausweisung von Wohnbauland in der beabsichtigten geringen Größe steht der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 14 % Richtung Osten ab. Aufgrund der hohen Neigung soll die Erschließungsstraße nach Möglichkeit den Verlauf der Höhenschichtlinien aufgreifen. Sie stellt allerdings keine grundsätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Gebiets dar.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

3.2.1 Ausgleichsfläche für den Ausbau der K 70

Das Flurstück 102/8, auf dem die Stadtwerke Wissen ein Regenrückhaltebecken erstellen wollen, ist in seinem nordwestlichen Teil mit einer Ausgleichsfläche (ca. 1.360 m²) des Landkreises Altenkirchen zum Ausbau der K 70 belegt und befindet sich auch in dessen Eigentum. Hinsichtlich des Flächenbedarfs sind beide Nutzungen parallel auf dem Grundstück möglich. Da das Becken am sinnvollsten entlang der Isohypsen und der Straßenböschung angelegt wird, soll die Ausgleichsfläche, deren Maßnahmen derzeit noch nicht umgesetzt sind, in Abstimmung mit dem Landkreis Altenkirchen und dem Landesbetrieb Mobilität auf die östliche Teilfläche verschoben werden.

3.2.2 Waldabstand

Im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs rückt die mögliche Bebauung näher als 30 m an den bestehenden Waldrand heran. Zwar handelt es sich bei dem normalerweise von der Forstverwaltung geforderten Waldabstand nicht um eine rechtlich bindende Vorschrift, wohl aber um einen Belang im Rahmen der Gefahrenabwehr. Um diesen Belang genügend in der Planung zu berücksichtigen, beabsichtigt die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, mit dem Waldbesitzer einen Vertrag zur dauerhaften Unterhaltung eines gestuften Waldrandes abzuschließen, von dem keine Gefahr mehr für die zukünftige Bebauung ausgeht.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Gutachten Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 1) ermittelt und analysiert, das Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst bis auf das teilweise als Freizeitgrundstück genutzte Flurstück 32/12 vorwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen (Wiesen/Mähweide) mit einer mäßig artenreichen Gras-Kraut-Schicht, die bereits Anfang Juni 2020 vollständig gemäht worden ist. Vorkommen des Großen Wiesenknopfs sind hier nicht nachgewiesen, daher ist hier nicht mit Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulingen zu rechnen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Die Begehungen des Plangebiets im Juni und Oktober 2020 zeigten auf den meisten Grünlandflächen – sofern erkennbar – eine geringe bis mäßige Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern. Nach der Mahd im Frühsommer wurde das Gelände in der zweiten Sommerhälfte bis in den Herbst hinein beweidet, die Elektrozaune waren im Oktober noch nicht vollständig entfernt. Hinweise auf Wiesen- und Heckenbrüter sowie diese Tiere selbst wurden nicht vorgefunden. Das Plangebiet besitzt bis auf eine knapp 500 m² umfassende, überwiegend mit Koniferen und Ziergehölzen bepflanzte und als Freizeitgrundstück genutzte Teilfläche auf Flurstück 32/12 einen ausgeräumten Charakter. Die Wege am westlichen Rand werden häufig von Erholungssuchenden, häufig auch mit Hunden, aufgesucht, so dass diese Bereiche häufigen Störungen unterliegen, die ein erfolgreiches Brutgeschäft der genannten Artengruppen verhindern. Auch durch die westlich angrenzende, bestehende Bebauung der Oststraße und der Schneebuschstraße ist das gesamte Plangebiet bereits häufigen und wiederholten Störungen ausgesetzt.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets soll über eine Stichstraße erfolgen, die als Verlängerung der Schneebuschstraße im südlichen Teil des Plangebiets einen 180°-Bogen beschreibt und dann parallel der Höhenlinien Richtung Norden führt. Im Norden des Plangebiets endet sie in einer Wendeanlage. Eine Anbindung an den Kölzerweg ist aus topografischen Gründen nicht vorgesehen. Von der Haupteerschließungsstraße zweigen drei kurze Stichstraßen ab, eine Richtung Süden und zwei Richtung Westen. Auf diese Weise kann das gesamte Baugebiet in günstig zugeschnittene Wohnbaugrundstücke aufgeteilt werden.

Weiterhin sind drei Fußwege geplant, die neben der fußläufigen Anbindung an das bestehende Straßennetz bzw. an die Wirtschaftswege im Außenbereich noch weitere Funktionen haben. Der südliche Fußweg, der die Schneebuschstraße mit einem Wirtschaftsweg in Richtung Oberkölzen verbindet, verläuft auf der Trasse einer Hauptversorgungsleitung des WKA (siehe Ziff. 2.2.2). Die Leitung befindet sich in der Achse des 4,00 m breiten Weges, auf den angrenzenden Privatrundstücken wird jeweils noch ein Streifen von 2,00 m als Leitungsrecht zugunsten des WKA festgesetzt, sodass sich aus der Wegebreite und dem Leitungsrecht der geforderte Schutzstreifen von insgesamt 8,00 m ergibt.

Ein zweiter Fußweg verbindet die Wendeanlage der Haupteerschließungsstraße mit der Oststraße. Dieser soll notbefahrbar ausgebaut werden, d.h. im Falle von Sperrungen der Straße z.B. aufgrund von Bauarbeiten kann dieser Fußweg ausnahmsweise und zeitlich begrenzt für die Benutzung durch Kfz freigegeben werden. Der dritte Fußweg verbindet die Wendeanlage der Haupteerschließungsstraße mit dem Kölzerweg. In diesem sollen die Abwasserkanäle (Schmutz- und Regenwasser) sowie die Wasserleitung zur Versorgung des Baugebiets verlegt werden. Die Kanäle benötigen diese Anbindung aus topografischen Gründen zur Entwässerung im Freisiegelgefälle, für die Wasserleitung soll hierüber ein Ringschluss zur Vorbeugung von Verkeimungen realisiert werden.

Am nördlichen Rand des Plangebietes zum Kölzerweg hin wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch diese soll vermieden werden, dass die Baugrundstücke an der Wendeanlage formell eine doppelte Erschließung erhalten, obwohl eine Erschließung über den Kölzerweg praktisch aufgrund der Hanglage nur äußerst eingeschränkt möglich ist.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Jenseits des Kölzerwegs wird auf dem Flurstück 102/8 in räumlicher Trennung vom eigentlichen Plangebiet eine Fläche für ein Regenrückhaltbecken festgesetzt, über welches das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den namenlosen Bachlauf Richtung Thalseifen eingeleitet werden soll. Weiterhin wird dort eine Fläche zum Ausgleich für durch den Ausbau der K 70 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt.

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

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 sämtlicher normalerweise ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) soll der Charakter der umliegenden Bebauung aufgegriffen und das Ziel der Schaffung eines ungestörten Wohnumfelds verwirklicht werden.⁶ Weiterhin soll durch diese Festsetzung die Anwendung des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) ermöglicht werden, der lediglich für die Zulassung von Wohnnutzungen geschaffen wurde.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende aufgelockerte Bebauung mit dörflichen Strukturen.⁷

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

⁶ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 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 bei baulichen Anlagen die Höhe von 12,00 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 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 12 m überragt.

Um die Entstehung zu großer Baukubaturen wirkungsvoll zu verhindern, wird neben der absoluten Gebäudehöhe noch eine maximale Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „Oststraße“ 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 Birken-Honigsessens 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 30 m reduziert.

Die Festsetzung soll städtebauliche Auswüchse in Form von großen Wohnblocks bei maximaler Ausreizung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verhindern. 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 30 m ein effektives Mittel, um das Entstehen von zu großen Baukubaturen zu verhindern.

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

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

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

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.

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 müssen 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 1,50 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 1,50 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 1,50 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 Die Festsetzung der Haupteerschließungsstraße erfolgt dabei konform mit den Angaben in den Richtlinien für die

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

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 „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in einer Regelbreite von 6,15 m (5,55 m Fahrbahnbreite bei Begegnungsfall Lkw–Pkw zzgl. 2 x 0,30 m Bordstein mit Rückenstütze). Die Stichstraße Richtung Süden wird mit einer Regelbreite von 5,60 m festgesetzt (5,00 m Fahrbahnbreite bei Begegnungsfall Lkw–Pkw mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen zzgl. 2 x 0,30 m Bordstein mit Rückenstütze). Die beiden übrigen Stichstraßen erschließen nur jeweils zwei Baugrundstücke und brauchen daher nicht für einen Begegnungsfall ausgelegt zu werden. Sie werden daher mit einer Regelbreite von 4,60 m festgesetzt (4,00 m Fahrbahnbreite zzgl. 2 x 0,30 m Bordstein mit Rückenstütze).

Weiterhin werden Fußwege sowie Richtung Süden zur verkehrlichen Anbindung des Außenbereichs ein Wirtschaftsweg als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Erläuterung des Erschließungssystems sei an dieser Stelle auf Ziff. 4.1 verwiesen.

5.1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Jenseits des Kölzerwegs wird auf dem Flurstück 102/8 in räumlicher Trennung vom eigentlichen Plangebiet eine Fläche für ein Regenrückhaltbecken festgesetzt,¹⁹ über welches das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den namenlosen Bachlauf Richtung Thalseifen eingeleitet werden soll. Zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist dort auf einer überlappenden Teilfläche durch den Landesbetrieb Mobilität noch eine Ausgleichsfläche zum Ausbau der K 70 geplant, aber noch nicht realisiert. Da eine hangparallele Anordnung des Regenrückhaltebeckens entlang der Straßenböschung gegenüber der Planung auf der nicht von der Ausgleichsfläche überplanten Restfläche des Grundstücks Vorteile bietet (Möglichkeit der Schaffung des Rückhaltevolumens in einem Becken statt in zwei, bessere Möglichkeit der Pflege und Unterhaltung sowohl des Beckens als auch der Ausgleichsfläche), wird die geplante Ausgleichsfläche auf den talseitigen Teil des Grundstücks verschoben.

5.1.10 Öffentliche und private Grünflächen

Am nördlichen Rand des Plangebietes zum Kölzerweg hin wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5 m zur angrenzenden Straße festgesetzt.²⁰ Durch diese soll vermieden werden, dass die Baugrundstücke an der Wendeanlage formell eine doppelte Erschließung erhalten, obwohl eine Erschließung über den Kölzerweg praktisch aufgrund der Hanglage nur äußerst eingeschränkt möglich ist.

Nördlich des Kölzerwegs wird eine weitere öffentliche Grünfläche in räumlicher Trennung zum räumlichen Geltungsbereich des eigentlichen Baugebiets festgesetzt, die mit Festsetzungen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers (vgl. 5.1.9), zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. 5.1.11) sowie zum Erhalt von Bepflanzungen (vgl. 5.1.12) überlagert ist. Zur Begründung wird auf die entsprechenden Abschnitte verwiesen.

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

Allgemein

Die Festsetzung, dass während der Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Kontrollbegehung mit Bauarbeiten begonnen werden kann, geht auf eine Forderung des

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zurück.²¹ Auf diese Weise wird den Anforderungen des Artenschutzes genüge getan.

Festsetzungen auf den Baugrundstücken (WA)

Die Festsetzung zur inneren Durchgrünung des Baugebiets soll neben städtebaulichen Gestaltungsaspekten auch die funktionale Zuordnung von Ortschaft und Landschaft sicherstellen.

Ausgleichsmaßnahme A1

Die Ausgleichsmaßnahme A1 dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Ausbau der K 70 verursacht werden und resultiert aus einer Planung des Landesbetriebs Mobilität. Ursprünglich war sie auf einem anderen Teil des Flurstücks 102/8 geplant, auf dem nun teilweise das Regenrückhaltebecken festgesetzt ist (vgl. 5.1.9). Da die hangparallele Anordnung des Regenrückhaltebeckens am Fuß der Straßenböschung vorteilhafter ist als eine Planung auf der ansonsten verbliebenen Restfläche, wird die Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Altenkirchen und dem Landesbetrieb Mobilität Diez verschoben.

5.1.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch diese Festsetzung soll der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf der Straßenböschung entlang des Kölzerwegs geschützt werden.²²

5.1.13 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.²³ 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 auch bergseits 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.

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

²² § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

²³ § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

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.²⁴

5.2.2 Zahl der notwendigen Stellplätze

In diesem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.²⁵ Hierdurch soll erreicht werden, dass auf den Privatgrundstücken genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im Straßenraum abgestellt werden müssen.

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 zum Denkmalschutz.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Das Erschließungssystem sieht eine Neuherstellung von ca. 430 m Erschließungsstraßen vor. Zur Realisierung des Erschließungssystems bestehen generell zwei Möglichkeiten:

- Stufenerschließung

Zum einen kann im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme zunächst die Roherschließung mit kompletten Erdarbeiten und Einbau der Frostschutzschicht sowie einer Asphalttragschicht 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 (Pflaster- oder Asphaltbauweise), Stellplätze im Straßenraum sowie geschwindigkeitsdämpfende Gestaltelemente, wie z.B. Pflanzflächen.

- Kompletterschließung

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 oder Baumaschinen eintreten, dafür werden allerdings manche Probleme hinsichtlich eventuell notwendiger privater Angleichungsmaßnahmen sowie Einfriedungen vermieden. Auch ist ein wiederholtes Anpassen von Einbauegegenständen nicht erforderlich.

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

²⁵ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

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, soll in die im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen neu herzustellende Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Diese gibt das gesammelte Niederschlagswasser in das nördlich des Kölzerwegs geplante Regenrückhaltebecken ab. Von dort wird es gedrosselt in den namenlosen Bachlauf Richtung Wied eingeleitet.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch EAM Netz als zuständigem Versorgungsträger. Es werden die erforderlichen Kabel nach technischen Erfordernissen im Zuge der Erschließung im Straßenraum verlegt.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch den Vertragspartner EAM Netz. 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:

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird eine Stellungnahme zur Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationseinrichtungen erwartet. In diesem Zusammenhang soll auf die Versorgung mit FTTH hingewirkt werden.

6.3.4 Gasversorgung:

Die Stadtwerke Wissen als Betreiber der örtlichen Gasnetze haben bereits mitgeteilt, dass sie nicht beabsichtigen, das Neubaugebiet mit Erdgas zu versorgen.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Wissen 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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Oststraße“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

angebunden. Das gesammelte Schmutzwasser wird dem im Kölzerweg verlaufenden Schmutzwasserkanal zugeleitet.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

[...]

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

[...]

7.2 Beteiligung der Behörden

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

[...]

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

[...]

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Oststraße“ beträgt ca. 3,1 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	23.156 m ²
Verkehrsflächen	2.976 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	157 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	684 m ²
Öffentliche Grünflächen	3.632 m ²
Gesamt	30.604 m²

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung:

32 Baugrundstücke x 5 Personen = 160 EW

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{160 \text{ EW}}{3,1 \text{ ha}} = 52 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Oststraße**“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Der überwiegende Anteil der überplanten Grundstücke befindet sich derzeit in privatem Eigentum. Zur Bodenordnung soll zunächst seitens der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen versucht werden, sämtliche Grundstücke anzukaufen, um dann eine einfache Neuparzellierung durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, wird zunächst eine vereinfachte Umlegung 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 Birken-Honigsessen im Anschluss an die Bodenordnung durchgeführt werden. Hierbei kommt entweder eine Unterteilung in Roh- und Fertigerschließung (Stufenerschließung) oder eine Erschließung in einem Arbeitsgang (Kompletterschließung) 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 Birken-Honigsessen 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.

9.4 Folgeinvestitionen

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

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag