Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, 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
2.	Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....	5
2.1	Raumordnerische Vorgaben	5
2.2	Fachplanerische Vorgaben	5
2.2.1	<i>Straßenplanungen.....</i>	<i>5</i>
2.2.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	<i>5</i>
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	6
3.	Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....	6
3.1	Topographie	6
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	6
3.3	Ökologische Situation und Wertigkeit.....	6
4.	Städtebauliche Konzeption	7
4.1	Erläuterungen zum Plankonzept	7
4.2	Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	7
4.2.1	<i>Umweltbericht.....</i>	<i>7</i>
5.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	8
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>8</i>
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
5.1.3	<i>Bauweise.....</i>	<i>9</i>
5.1.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>9</i>
5.1.5	<i>Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten</i>	<i>9</i>
5.1.6	<i>Flächen für Nebenanlagen.....</i>	<i>10</i>
5.1.7	<i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....</i>	<i>10</i>
5.1.8	<i>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i>	<i>10</i>
5.1.9	<i>Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen</i>	<i>10</i>
5.1.10	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....</i>	<i>10</i>
5.1.11	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>11</i>
5.1.12	<i>Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraf-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen</i>	<i>11</i>
5.1.13	<i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</i>	<i>12</i>
5.1.14	<i>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>12</i>
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.2.1	<i>Dachformen.....</i>	<i>12</i>
5.2.2	<i>Einfriedungen</i>	<i>12</i>
5.2.3	<i>Zahl der notwendigen Stellplätze</i>	<i>12</i>
5.3	Hinweise	13
6.	Auswirkungen der Planung.....	13
6.1	Erschließung.....	13
6.2	Oberflächenentwässerung	13
6.3	Ver- und Entsorgung.....	13
6.3.1	<i>Strom:.....</i>	<i>13</i>
6.3.2	<i>Straßenbeleuchtung:</i>	<i>13</i>

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

6.3.3	<i>Telekommunikation:</i>	13
6.3.4	<i>Gasversorgung:</i>	13
6.3.5	<i>Schmutzwasserentsorgung:</i>	13
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	14
7.	Beteiligungen	14
7.1	Bürgerbeteiligung.....	14
7.1.1	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	14
7.1.2	<i>Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....</i>	14
7.2	Beteiligung der Behörden	14
7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	14
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....</i>	14
8.	Flächenverteilung	15
8.1	Flächenbilanz	15
8.2	Bruttowohndichte	15
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	15
9.1	Bodenordnung	15
9.2	Erschließung.....	15
9.3	Finanzierung.....	15
9.4	Folgeinvestitionen.....	15
10.	Anlagen zur Begründung	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Stadt Wissen gehört zur gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt an der Sieg östlich von Hamm und westlich von Betzdorf. Das Stadtgebiet erstreckt sich im Siegtal und auf den angrenzenden Höhenrücken. Bei Wissen handelt es sich um ein Mittelzentrum, bei dem die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist. Es verfügt u.a. über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Industrie- und Gewerbeansiedlungen, weiterführende Schulen, eine Veranstaltungshalle, ein Schwimmbad und andere Sportmöglichkeiten sowie einen Bahnhof an der wichtigen Siegstrecke der Deutschen Bahn.

Das bebaute Stadtgebiet ist größtenteils von Wald umgeben, stellenweise schließen sich auch landwirtschaftlichen Nutzflächen an.

Das Neubaugebiet, für das die Stadt Wissen mit diesem Bebauungsplan Baurecht schaffen will, liegt am südlichen Rand der Kernstadt. In einem Abstand von ca. 70 m schließt sich im Süden der Stadtteil Köttingen an. Im Plangebiet soll vorwiegend eine einreihige Bebauung auf der westlichen Seite der Böhmerstraße realisiert werden (nur im nördlichen Teil ist eine zweireihige Bebauung vorgesehen). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite existiert bereits Bebauung.

Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche an, im Norden und Osten schließen sich Wohnbauflächen an. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich in Form von Wiesenfläche genutzt.

Das Baugebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen den Tälern des Elbbaches und des Köttingsbaches und besitzt lediglich eine flache Geländeneigung.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Wie in vielen Städten und Gemeinden ist auch in Wissen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum knapp. Die hohe Nachfrage, die gerade hier mit guter Bahnanbindung sowohl nach Siegen als auch in den Raum Köln besteht, kann durch das bestehende Angebot kaum gedeckt werden.

Aufgrund der topographischen Lage Wissens im engen Siegtal ist die Verfügbarkeit von Bauflächen äußerst knapp. Unter anderem aus Gründen des Bodenschutzes sowie des Natur- und Landschaftschutzes soll die Stadtentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Auch wenn es sich bei vorliegendem Bebauungsplan nicht unmittelbar um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, so handelt es sich doch bei dem Plangebiet um eine Freifläche innerhalb der Siedlungsstruktur Wissens. Eine Bebauung des Plangebietes ist somit einer Inanspruchnahme von Offenland vorzuziehen.

Dem Belang des Bodenschutzes trägt weiterhin die Tatsache Rechnung, dass die neu ausgewiesenen Baugrundstücke fast sämtlich an einer bereits baulich hergestellten Straße liegen und durch diesen Rückgriff auf vorhandene Infrastruktur fast keine Neuversiegelung zur Herstellung von Erschließungsanlagen stattfindet.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer innerstädtischen Freifläche soll die Möglichkeit geschaffen werden, an dieser Stelle konventionelle Wohnbebauung in Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern zu errichten und so Wohnraum zu schaffen, ohne sensible Außenbereichsflächen oder stadtklimatisch bedeutsame Innenbereichsflächen zu belasten.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und dem damit verbundenen Abwägungsprozess soll das Vorhaben in Einklang mit anderen ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnissen und Betroffenheiten gebracht werden und somit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen, wie in § 1 Abs. 5 BauGB gefordert: „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

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 Stadt Wissen besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann.

Das geeignete Instrument, um in Wissen Wohnbauland im von der Stadt 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.

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.² Für das Gebiet des Bebauungsplans „Böhmerstraße“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV von Rheinland-Pfalz mit seiner dritten Teilfortschreibung (LEP IV, 2017), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 2017) präzisiert werden.

Der Regionale Raumordnungsplan weist Wissen die Funktion eines Mittelzentrums zu. Laut G21 soll in den zentralen Orten „durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“ Demnach sollen in Wissen u.a. verstärkt Wohnungen geschaffen werden.

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

-keine-

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

² vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

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 Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Baugebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen den Tälern des Elbbaches und des Köttingsbaches und besitzt lediglich eine flache Geländeneigung. Nach Südwesten hin ist das Gelände außerhalb des Plangebiets zunehmend steil Richtung Köttingsbach geneigt.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

-keine-

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 Umweltbericht (Anlage 1) ermittelt und analysiert, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vorwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen (Weideland) mit einer mäßig artenreichen Gras-Kraut-Schicht sowie bereits vorhandene Verkehrsflächen der „Böhmerstraße“. Die Untersuchung der Vegetation des Grünlands am 29.05.2021 hat ergeben, dass es sich nicht um Glatthaferwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510) handelt, die aufgrund ihrer naturschutzwürdigen Ausprägung einer adäquaten Kompensation bedürfen. Am nördlichen Rand des Plangebiets steht an der Straße „Im alten Garten“ eine hochstämmige Stieleiche.

Im Nachgang der Begehung Ende Mai 2021 wurde auch die Fledermausfauna erfasst. Bei der Bestandsaufnahme der Vegetation wurde insbesondere ein etwaiges Vorkommen des Großen Wiesenknopfs geprüft. Da diese Pflanze fehlte, ist das Vorkommen Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auszuschließen. Die Begehung des Plangebiets Ende Mai 2021 zeigte auf den Grünlandflächen eine mäßige Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern, wie sie bei einer regelmäßigen Weidenutzung ohne intensiven Einsatz von mineralischem oder organischem Dünger zu erwarten ist.

Westlich und südlich grenzt weiteres Grünland an das Plangebiet, während sich östlich und nördlich Wohnbebauung anschließt. Die Böhmerstraße verläuft hier auf einem Höhenrücken. Nach Südwesten hin ist das Gelände außerhalb des Plangebiets zunehmend steil zu dem Köttingsbach geneigt, der dort befindliche Fichtenbestand wurde im Sommer 2021 aufgrund starken Borkenkäferbefalls geräumt. Südlich schließt sich ein gut ausgeprägter Streuobstbestand mit zahlreichen älteren, hochstämmigen Apfelbäumen und Zwetschgen an.

Hinweise auf Wiesen- und Heckenbrüter sowie diese Tiere selbst wurden nicht vorgefunden, da die Weidenutzung sowie die Lage nahe an der bereits vorhandenen Wohnbebauung der Böhmerstraße wiederholt Störungen während der Brutzeit von Bodenbrütern verursacht.

Erholungssuchende werden nach erfolgter Bebauung des Plangebiets weiterhin über die Böhmerstraße in die südlich gelegene offene Landschaft mit einzelnen Waldflächen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

(Köttinger Höhe) gelangen. Der attraktive Weg in Verlängerung der Straße „Im alten Garten“ in das Tal des Köttingsbachs bleibt ebenfalls erhalten. Die Sichtbeziehungen von der Böhmerstraße in westlicher und südwestlicher Richtung über das Köttingsbachtal hinweg werden nach erfolgter Bebauung nur teilweise möglich sein. Dennoch löst die geplante Bebauung keine nachteiligen Entwicklungen für das Landschaftsschutzgebiet „Elberggrund, Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“ aus, da dieses in entgegengesetzter Blickrichtung in 200 m Entfernung von der Böhmerstraße gelegen ist.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets erfolgt über die bestehende Böhmerstraße, an deren westlicher Straßenseite sich die neuen Baugrundstücke aufreihen. Es ist fast im gesamten Plangebiet eine Bebauung in einer Bautiefe vorgesehen. Im nördlichen Teil sollen insgesamt 5 Hinterliegergrundstücke über private Zufahrten an die Böhmerstraße angebunden werden.

Die derzeitige Straßenparzelle der Böhmerstraße liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch wird ein Streifen des angrenzenden Privatgrundstücks als Verkehrsfläche festgesetzt. Durch diesen Streifen wird die Verkehrsfläche der Böhmerstraße auf insgesamt etwas mehr als 6,10 m verbreitert. Bei einem späteren Ausbau steht so eine Breite des Straßengrundstücks für einen Ausbau entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zur Verfügung.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird der Stadt Wissen zusätzlich zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans vermittelt.

Die Erarbeitung des Umweltberichts unterliegt einer ständigen Rückkopplung mit der städtebaulichen Planung des Baugebiets. Auf der Grundlage der ersten Planentwürfe wurden die zu erwartenden Eingriffe in den Bestand ermittelt und Vorschläge für die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbreitet, durch die diese Eingriffe minimiert werden können bzw. ein Ausgleich am Ort des Eingriffs oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht werden kann. Bei der Ermittlung der konkreten Festsetzungen fanden die Vorschläge Berücksichtigung.

Auf der Basis dieser Festsetzungen wurde im Rahmen des Umweltberichts wiederum eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, die den Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen darstellt. Da im Plangebiet keine ausreichende Kompensation der erwarteten Eingriffe erfolgen kann, werden zusätzliche Flächen für den Ausgleich an anderer Stelle herangezogen. Es handelt sich hierbei um eine ca. 4.800 m² große intensiv genutzte Grünlandfläche, die etwa 560 m südlich des Plangebiets liegt. Hier soll durch Anpflanzung von 75 hochstämmigen Obstbäumen eine artenreiche Streuobstwiese entstehen. Entlang des Waldrands im Süden und dem strauchartigen Bewuchs im Südosten wird eine doppelreihige Hecke aus heimischen Sträuchern gepflanzt.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

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.³

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.⁴ Weiterhin soll durch diese Festsetzung die Anwendung des § 13b 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, die in dieser Stadtrandlage bereits dörflich geprägt ist, entsprechende aufgelockerte Bebauung.⁵

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung, die in dieser Stadtrandlage bereits dörflich geprägt ist, entsprechende aufgelockerte Bebauung.⁶

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung erfolgt mit dem Zweck, die dörfliche Struktur des neuen Baugebiets nicht mit höheren Gebäuden zu sprengen.⁷ Bezugsmaß ist die Oberfläche des Urgeländes, wie sie aus den in der Plankarte dargestellten Isohypsen hervorgeht.

Es soll nach dem Willen der Stadt Wissen bei baulichen Anlagen die Höhe von 11,00 m in keinem Punkt überschritten werden. Damit bei einer nachträglichen Veränderung des Geländes nicht die neue Geländeoberfläche möglicherweise Grundlage für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, bestimmen die Festsetzungen das Urgelände als Grundlage. Dieses ergibt sich aus dem digitalen Geländemodell des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. Aus diesem wurden 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

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

⁴ § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

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

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

beurteilende bauliche Anlage das Urgelände in einem beliebigen Punkt um mehr als 11 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 „Böhmerstraße“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.⁸ Auch mit dieser Festsetzung soll der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung in das Plangebiet übertragen werden.

5.1.3 Bauweise

Die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den dörflichen Charakter der näheren Umgebung mit einer aufgelockerten Bebauung aufzugreifen.⁹ Aus diesem Grund dürfen die Gebäude nur als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.¹⁰ 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 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.¹¹ Garagen müssen so angeordnet werden, dass sich davor ein Stauraum von 5,50 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.

Auch auf dem rückseitigen Pflanzstreifen dürfen keine Stellplätze hergestellt werden, da dieser Streifen den gebotenen Anpflanzungen vorbehalten ist.

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

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

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

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

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

¹² § 8 Abs. 9 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

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.¹³

Auch auf dem rückseitigen Pflanzstreifen dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden, da dieser Streifen den gebotenen Anpflanzungen vorbehalten ist.

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen, wie z.B. die Längenbeschränkung von in den Abstandsflächen errichteten Anlagen auf 12 m,¹⁴ gelten fort.

5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um einerseits den dörflichen Charakter der Umgebung zu wahren und andererseits auch der Länge des Baugebiets in einer Stadt gerecht zu werden, aber das Entstehen von großen Mietblocks zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf drei und in Doppelhäusern auf sechs begrenzt.¹⁵

5.1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Da lediglich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser über den in der Böhmerstraße verlaufenden Kanal abgeleitet werden kann, muss das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet verbleiben.¹⁶ Entweder kann es als Brauchwasser genutzt werden oder es ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Dabei dürfen Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

5.1.9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Die mit der Beschriftung „Freihaltung“ gekennzeichneten Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Altenkirchen in einer Abflusskonzentrationszone. Um einen ungehinderten Abfluss großer Niederschlagsmengen zu ermöglichen, sind diese Flächen daher von jeglicher Bebauung freizuhalten.¹⁷ Auch Anschüttungen sind untersagt, sofern sie das abfließende Niederschlagswasser in Richtung angrenzender Bebauung lenken können.

5.1.10 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die derzeitige Straßenparzelle der Böhmerstraße liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, jedoch wird ein Streifen des angrenzenden Privatgrundstücks als Verkehrsfläche festgesetzt.¹⁸ Durch diesen Streifen wird die Verkehrsfläche der Böhmerstraße auf insgesamt etwas mehr als 6,10 m verbreitert. Bei einem späteren Ausbau steht so eine Breite des Straßengrundstücks für einen Ausbau entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zur Verfügung. In einer Regelbreite von 6,10 m (5,50 m Fahrbahnbreite zzgl. 2 x 0,30 m Bordstein mit Rückenstütze) steht somit genügend Raum für den Begegnungsfall Lkw–Pkw zur Verfügung.

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

¹⁴ § 8 Abs. 9 LBauO

¹⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

¹⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

¹⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

¹⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

Ebenso wird der vordere Teil des derzeitigen Wirtschaftswegs „Im alten Garten“ als Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,60 m festgesetzt, da über diesen Weg ein bereits bebautes Grundstück außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs erschlossen ist.

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 artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zurück.¹⁹ 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.

Durch die Bestimmung, dass der Anteil an der Grundstücksfläche der weder zur zulässigen Grundfläche noch zur erlaubten Überschreitung gehört, vegetativ zu begrünen ist, soll dem Schutz des Mikroklimas Rechnung getragen und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Bezogen auf das Baugebiet „Böhmerstraße“ mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet dies, dass ein Anteil von $1 - \left(0,4 + \frac{0,4}{2}\right) = 0,4$ des Grundstücks vegetativ zu begrünen ist.

Durchgängige Mauern und Zäune mit Sockeln sind entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig, damit auch die Baugrundstücke für Kleintiere, insbesondere Igel als Lebensraum nutzbar sind.

Aus Gründen des Landschaftsschutzes wird die Höhe und Neigung von Anschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken beschränkt.

5.1.12 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Durch das 2021 verabschiedete Klimaschutzgesetz hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Diese ambitionierten Ziele können jedoch nur erreicht werden, wenn auch auf lokaler Ebene entsprechende Vorschriften für den Klimaschutz erlassen werden. Gemäß dem aktuellen Stand der Technik erscheint eine Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergie in Ergänzung zu den Vorschriften, die sich aus dem Gebäudeenergiegesetz ohnehin für Neubauten ergeben, als sinnvolle Festsetzungsmöglichkeit. Daher wird eine Festsetzung, dass 50 % der nutzbaren Dachfläche von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind, in die Textfestsetzungen aufgenommen.²⁰ Durch die Lage des Baugebietes an einem Westhang mit guter Sonnenexposition wird eine solche Verpflichtung gerechtfertigt. Bei den installierten Solaranlagen kann es sich um Anlagen zur Strom- oder zur Wärmeerzeugung handeln, auch

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Böhmerstraße“ Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

Kombinationen sind möglich. So wird den Eigentümern ein hohes Maß an Freiheiten gelassen, die Sonnenenergie zu nutzen.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist auch grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Sie dient ferner der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Sollten sich die Eigentümer zur Nutzung anderer regenerativer Energien (z.B. Erdwärme oder Luftwärme) entscheiden, so kann der Anteil an der Dachfläche, der normalerweise den Solaranlagen vorbehalten ist, auch als Gründach gestaltet werden und sich somit günstig auf das Mikroklima und den Abfluss von Niederschlagswasser auswirken.

5.1.13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Eingrünung des Baugebiets zum Offenland hin, um den Eingriff des Neubaugebiets in die Landschaft zu minimieren.²¹

5.1.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die große Eiche am nördlichen Plangebietsrand soll durch die Festsetzung aufgrund ihrer ortsbildprägenden Funktion erhalten werden.²²

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen

Der Stadtrat hat für dieses Baugebiet eine Gestaltung im Sinne des vorhandenen dörflichen Charakters der näheren Umgebung beschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen werden hierdurch begründet.²³ Daher werden die lediglich für Gewerbegebiete und urbane Lagen typischen Dachformen Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer ausgeschlossen.

5.2.2 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

5.2.3 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.

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

²² § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB

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

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 „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

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

Die gesamten festgesetzten Bauflächen sind über die Böhmerstraße bereits erschlossen, sodass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Alternativ ist nur eine Versickerung auf den Privatgrundstücksflächen möglich. Die Einleitung in eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch EAM Netz als zuständigem Versorgungsträger.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Derzeit existiert entlang der Böhmerstraße im Plangebiet bereits eine Straßenbeleuchtung. Allerdings werden die Abstände der Leuchten als zu groß erachtet. Es ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zu prüfen, ob die vorhandene Beleuchtungsanlage ggf. ergänzt werden muss. Die Überprüfung und Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Stadt Wissen durch den Vertragspartner EAM Netz.

6.3.3 Telekommunikation:

Sowohl Telekom als auch Vodafone unterhalten in der Böhmerstraße Telekommunikationsleitungen, über welche die neuen Baugrundstücke versorgt werden können.

6.3.4 Gasversorgung:

Die Stadtwerke Wissen unterhalten in der Böhmerstraße eine Gasleitung, über welche die neuen Baugrundstücke versorgt werden können.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Wissen zuständig. Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Kanal in der Böhmerstraße zugeleitet werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sei an dieser Stelle auf den entsprechenden Abschnitt des Umweltberichts verwiesen.²⁶ Demnach ist innerhalb des Plangebietes kein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft möglich, sodass ein Bedarf an externen Kompensationsflächen besteht. Dieser wird auf einer ca. 4.800 m² großen, intensiv genutzten Grünlandfläche umgesetzt. Die Fläche liegt etwa 560 m südlich des Plangebietes in der Gemarkung Köttingerhöhe, Flur 14, Flurstück 97/42. Hier soll durch Anpflanzung von 75 hochstämmigen Obstbäumen eine artenreiche Streuobstwiese entstehen. Entlang des Waldrands im Süden und dem strauchartigen Bewuchs im Südosten wird eine doppelreihige Hecke aus heimischen Sträuchern gepflanzt.

Da durch den Bebauungsplan keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen festgesetzt werden, für deren Ausgleich die Stadt Wissen aufkommen müsste, entfällt die Notwendigkeit einer Zuordnungsfestsetzung. Die Ausgleichsmaßnahmen sind sämtlich von den Eigentümern der Baugrundstücke zu veranlassen.

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Anregungen eingegangen.

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

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Da dieser jedoch in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts als nicht EU-Rechts-konform erklärt wurde, wurde das Verfahren im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung in ein Regelverfahren umgestellt.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die Festsetzung zu Versickerung von Niederschlagswasser, die Festsetzung der Fläche zur Regelung des Starkregenabflusses sowie natur- und landschaftsschützende Festsetzungen eingefügt. Details gehen aus der Begründung der einzelnen Festsetzungen (Ziff 5) sowie dem Protokoll der Sitzung des Stadtrates Wissen am 19.06.2023 hervor.

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

[...]

²⁶ vgl. Anlage 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Böhmerstraße**“
Stadt Wissen, Landkreis Altenkirchen

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Böhmerstraße“ beträgt ca. 1,2 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	11.132 m ²
Verkehrsflächen	634 m ²
Gesamt	11.766 m²

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung:

15 Baugrundstücke x 5 Personen = 75 EW

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{75 \text{ EW}}{1,2 \text{ ha}} = 63 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die überplanten zukünftigen Baugrundstücke befindet sich derzeit im Eigentum von Privateigentümern, auf deren Initiative die Aufstellung dieses Bebauungsplans zurückgeht. Zur Bodenordnung soll eine einfache Neuparzellierung durchgeführt werden.

9.2 Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke sind über die Böhmerstraße bereits erschlossen.

9.3 Finanzierung

Es fallen lediglich Kosten für die evtl. Ergänzung der Straßenbeleuchtungsanlage an.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen sonstigen Infrastruktureinrichtungen der Stadt Wissen mittelfristig als ausreichend betrachtet werden können.

10. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Umweltbericht