

Begründung -Entwurf-

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“
Ortsgemeinde Mittelhof, 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	7
2.2.1 Straßenplanungen.....	7
2.2.2 Ver- und Entsorgung	7
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	7
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte.....	8
3.1 Topographie	8
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	8
4. Städtebauliche Konzeption	9
4.1 Erläuterungen zum Plankonzept.....	9
4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	9
4.2.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag	9
4.2.2 Versickerungsgutachten.....	10
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3 Bauweise.....	11
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	11
5.1.6 Flächen für Nebenanlagen.....	12
5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
5.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	12
5.1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	12
5.1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	13
5.1.11 Öffentliche und private Grünflächen.....	13
5.1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.1.13 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	14
5.1.14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	15
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2.1 Dachformen.....	15
5.2.2 Einfriedungen	15
5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze	15
5.3 Hinweise	16
6. Auswirkungen der Planung.....	16
6.1 Erschließung.....	16

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

6.2	Oberflächenentwässerung	16
6.3	Ver- und Entsorgung.....	16
6.3.1	<i>Strom:</i>	16
6.3.2	<i>Straßenbeleuchtung:</i>	16
6.3.3	<i>Telekommunikation:</i>	16
6.3.4	<i>Gasversorgung:</i>	16
6.3.5	<i>Wasserversorgung:</i>	17
6.3.6	<i>Schmutzwasserentsorgung:</i>	17
6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7.	Beteiligungen	17
7.1	Bürgerbeteiligung.....	17
7.1.1	<i>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	17
7.1.2	<i>Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	17
7.2	Beteiligung der Behörden	18
7.2.1	<i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	18
7.2.2	<i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	18
8.	Flächenverteilung	18
8.1	Flächenbilanz	18
8.2	Bruttowohndichte	18
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9.1	Bodenordnung	19
9.2	Erschließung.....	19
9.3	Finanzierung.....	19
9.4	Folgeinvestitionen.....	19
10.	Anlagen zur Begründung	19

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“
Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Mittelhof gehört zur Verbandsgemeinde Wissen und liegt östlich der Stadt Wissen. Der Ort ist stark in mehrere räumlich getrennte Ortsteile, Weiler und Einzelgehöfte zersplittert. Das Kerndorf erstreckt sich auf einem Höhenrücken und fällt Richtung Norden zum Siegtal und Richtung Süden zum Elbbachtal ab. Größtenteils ist die Ortslage von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, stellenweise schließt sich auch Wald an.

Das Kerndorf von Mittelhof erstreckt sich im Wesentlichen entlang der K 126 (Betzdorfer Landstraße) und der K 127 (Hauptstraße).

Das Neubaugebiet, für das die Ortsgemeinde mit diesem Bebauungsplan Baurecht schaffen will, liegt am nordöstlichen Rand des Kerndorfs entlang des Kirchwegs und bildet einen Lückenschluss zur nördlich anschließenden, bis dato vom Kerndorf getrennten Bebauung entlang des Kirchwegs. Es handelt sich dabei um eine einreihige Bebauung entlang der östlichen Straßenseite des Kirchwegs. Nördlich und südwestlich schließt sich Wohnbebauung an, im Süden grenzt das Plangebiet an die K 126, jenseits davon erstreckt sich der Friedhof. Nordwestlich und östlich grenzen Wiesen an. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich in Form von Wiesenfläche genutzt.

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 11 % Richtung Westen 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. Auch Mittelhof als kleine Ortsgemeinde hat im Rahmen der Eigenentwicklung das Recht, in geringem Umfang Neubauflächen auszuweisen, damit vor allem die jüngere Generation der ortsansässigen Bevölkerung die Möglichkeit hat, einen Bauplatz zu erwerben. Mit dem vorgesehenen kleinen Neubaugebiet mit sieben Bauplätzen soll dies geschehen.

„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 einer zukünftigen kostengünstigen Verfügbarkeit von Wohnbauland beizutragen.

¹ § 1 Abs. 5 BauGB

² § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplans „Kirchweg“, 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 ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt (Anlage 1) und bei der Erarbeitung dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Dem Belang des Bodenschutzes trägt die Tatsache Rechnung, dass die neu ausgewiesenen Baugrundstücke an einer bereits baulich hergestellten Straße liegen und somit keine Neuversiegelung zur Herstellung von Erschließungsanlagen stattfindet. Außerdem handelt es sich bei der Neuausweisung um einen Lückenschluss zwischen zwei bisher räumlich getrennten Bebauungsinseln innerhalb der Ortslage Mittelhofs. Durch die Standortwahl wird weiterer Flächenfraß im räumlichen Außenbereich der Ortsgemeinde verhindert.

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Kirchweg“ 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 Mittelhofs 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 Mittelhof 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

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren (§ 13a) aufgestellt werden. Dieser galt für Bebauungspläne, 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 4.489 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 1.796 m².

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).

³ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

In seinem Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht jedoch § 13b BauGB wegen Verstoßes gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt.

Der Gesetzgeber wiederum hat zum 01.01.2024 mit § 215a BauGB eine Art Reparaturvorschrift für den aufgehobenen § 13b BauGB eingeführt. Hiernach können Bebauungspläne, deren Verfahren nach § 13b eingeleitet wurde, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2024 erfolgt. Allerdings gelten diejenigen Verfahrenserleichterungen, die sich auf einen Verzicht auf die Umweltprüfung und den naturschutzfachlichen Ausgleich beziehen nur, wenn der Bebauungsplan keine ausgleichsbedürftigen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Insofern wurde für den Bebauungsplan ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt und damit eine erneute Offenlage durchgeführt.

Die Regelung in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und in diesem Fall der Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen ist, gilt jedoch auch für den vorliegenden Bebauungsplan weiterhin. Somit ist, obwohl der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, kein eigenes Flächennutzungsplanverfahren durchzuführen.

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 „Kirchweg“ 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 Mittelhof keine besondere Gemeindefunktion zu. Demnach darf die Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung Wohnbauland ausweisen. Weiterhin liegt Mittelhof 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.

Für Neubaugebiete, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind (dies ist hier der Fall, siehe 2.3), muss über eine Schwellenwertberechnung nachgewiesen werden, dass die geplante Flächenausweisung sich innerhalb der Entwicklungsmöglichkeiten bewegt, die der Regionalplan in seinen Zielen den Gemeinden zugesteht. Die Schwellenwertberechnung ist dieser Begründung als Anlage 5 beigefügt. Daraus ergibt sich, dass Mittelhof bis zum Planungshorizont 2035 einen Bedarf an Wohnbauflächen von 1,58 ha hat. Im Rahmen der Potenzialflächenermittlung wurde seitens der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen und der Ortsgemeinde Mittelhof das Raumordnungskataster Raum+Monitor aktualisiert. Nach neuen Erkenntnissen besitzt die Ortsgemeinde Mittelhof Innenpotenzialflächen von 0,37 ha (0,30 ha Wohnbauflächen und 0,13 ha gemischte Bauflächen, die zur Hälfte zählen) und Außenpotenzialflächen von 0,74 ha (0,55 ha Wohnbauflächen und 0,37 ha gemischte Bauflächen, die zur Hälfte zählen). Dies ergibt insgesamt Potenzialflächen von 1,10 ha. Aus

⁴ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

der Differenz aus Bedarfswert und Potenzialwert ergibt sich ein Schwellenwert von 0,48 ha. Das bedeutet, dass die Ortsgemeinde Mittelhof gemäß den Zielen der Raumordnung über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinaus noch 0,48 ha Wohnbauflächen ausweisen darf. Durch den Bebauungsplan „Kirchweg“ wird 0,46 ha allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausweisung steht somit den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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-

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 § 215a i.V.m. § 13a BauGB im 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, zumal durch die geplante Bauflächenausweisung ein städtebaulich wünschenswerter Lückenschluss zwischen dem Kerndorf und einer Splittersiedlung erfolgt.

Das Kerndorf der Ortsgemeinde Mittelhof erstreckt sich ungeachtet der ebenfalls zu Mittelhof gehörenden umliegenden Weiler, Einzelgehöfte und des großen Ortsteils Steckenstein maßgeblich entlang der Betzdorfer Landstraße, der Hauptstraße und dem Kirchweg. Abseits des Kerndorfs liegen durch Freiflächen von diesem abgetrennt zwei Splittersiedlungen. Eine entlang der Betzdorfer Landstraße im Bereich des Teufelsbruchs in einem Abstand von ca. 200 m zum Kerndorf und eine entlang des Kirchwegs „Im Hähnchen“ in einem Abstand von ca. 100 m zum Kerndorf.

Hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist es im Zusammenhang mit der Frage von Baulandausweisung erstrebenswert, zumindest das Kerndorf Mittelhofs zu einem kompakten Siedlungskörper zusammenzuführen, statt durch Bauflächenausweisung im weiteren räumlichen Umfeld die Zersiedelung noch weiter zu befördern. Wie in der Schwellenwertberechnung ermittelt, kann die Ortsgemeinde Mittelhof über das im Flächennutzungsplan dargestellte Maß noch 0,48 ha an Wohnbauflächen ausweisen. Dies entspricht der Flächengröße, die an Bauland bergseits des Kirchwegs ausgewiesen kann, um die Lücke zwischen dem Kerndorf und der Bebauung „Im Hähnchen“ zu schließen. So könnte eine bereits vorhandene Erschließungsanlage genutzt werden, um weiteres Bauland zu erschließen, was wiederum zu einer geringeren Beanspruchung von Grund und Boden führen würde, als wenn gesonderte Erschließungsanlagen baulich hergestellt werden müssten. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten würde so das vorhandene Straßennetz

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

effizienter genutzt und das Verhältnis zwischen der Länge des Straßennetzes und der Anzahl der (beitragspflichtigen) Einwohner würde sich verbessern.

Die Ausweisung des Wohnbaugebiets „Kirchweg“ folgt somit auch auf gesamtörtlicher Ebene einem klaren städtebaulichen Konzept, das so auch bei regulärer Änderung des Flächennutzungsplans „planbar“ wäre. Bei den derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft handelt es sich hingegen um keine hochwertigen Flächen, jedenfalls wurden seitens der Landwirtschaftskammer oder evtl. der gegenwärtigen Nutzer keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Hangneigung von 11 % Richtung Westen ab. Der Kirchweg als bestehende Erschließungsstraße steigt mit einer geringen Längsneigung von Süd nach Nord an. Die Topographie stellt keine grundsätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit des Gebiets dar.

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 mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (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 (Kirchweg) und im Süden einen dort bereits angelegten Spielplatz. Die Untersuchung der Vegetation des Grünlands am 18.06.2021 hat ergeben, dass es sich nicht um Glatthaferwiesen (FFHLebensraumtyp 6510) handelt, die aufgrund ihrer naturschutzwürdigen Ausprägung einer adäquaten Kompensation bedarf.

Begehungen des Geländes erfolgten erstmals im Juni 2021, anschließend nochmals im August 2021. Im August 2021 wurde die Fledermausfauna erfasst. Bei den Bestandsaufnahmen und Nachkontrollen der Vegetation wurde insbesondere ein etwaiges Vorkommen des Großen Wiesenknopfs geprüft. Da diese Pflanze fehlte, ist das Vorkommen Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläulinge auszuschließen.

Die Begehungen des Plangebiets im Juni und August 2021 zeigten auf den Grünlandflächen des Plangebiets eine mäßige Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern, wie sie bei einer regelmäßigen Weidenutzung durch Pferde ohne intensiven Einsatz von mineralischem oder organischem Dünger zu erwarten ist.

Nordwestlich und östlich grenzt weiteres Grünland an das Plangebiet, während sich südlich und nördlich Wohnbebauung anschließt. Südöstlich der Betzdorfer Landstraße liegt der Friedhof von Mittelhof. Im Süden ist der festgesetzte Kinderspielplatz bereits seit längerem hergestellt und mit einer Winterlinde und einer Rosskastanie eingegrünt. Bis auf einen Apfelbaum am nördlichen Plangebietsrand sind auf den Grünlandflächen keine weiteren Gehölze vorhanden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

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

Erholungssuchende werden nach erfolgter Bebauung des Plangebiets weiterhin über den Kirchweg in die nördlich gelegenen Waldgebiete gelangen. Die Sichtbeziehungen in westlicher und nordwestlicher Richtung über das Siegtal bei Niederhövels hinweg werden auch nach erfolgter Bebauung möglich sein. Insofern löst die geplante Bebauung keine nachteiligen Entwicklungen für das Landschaftsschutzgebiet „Elbergrund, Elbbachtal und Sieghöhen bei Durwittgen“ aus.

Einzelheiten sind der Anlage 1 zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Die Erschließung des geplanten Wohnbaugebiets erfolgt über den bestehenden Kirchweg, an dessen östlicher Straßenseite sich die neuen Baugrundstücke aufreihen. Es ist die Bebauung in einer Bautiefe vorgesehen, sodass neben dem Kirchweg keine weiteren Anlagen zur verkehrlichen Erschließung notwendig werden.

Neben dem eigentlichen Straßengrundstück wird noch der daran angrenzende Streifen der derzeit in Privateigentum befindlichen landwirtschaftlichen Parzelle als Verkehrsfläche festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass genügend Fläche zur Verfügung steht, falls der Kirchweg zu einem späteren Zeitpunkt in seiner vorschriftsmäßigen Breite ausgebaut werden sollte.

An der südlichen Spitze des Plangebiets wird der bestehende Spielplatz als solcher festgesetzt.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Um die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu ermitteln und darauf reagieren zu können, wurde ein Umweltbericht erstellt, der einen Bestandteil dieser Begründung darstellt (Anlage 1). Der Umweltbericht quantifiziert auch den naturschutzfachlichen Eingriff und stellt den Eingriffen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Die geringfügigen Veränderungen können durch geeignete Gestaltung des Plangebiets intern vollständig kompensiert werden, indem die Anlage einer Streuobstwiese nordöstlich im Anschluss an die geplanten Neubaugrundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Im artenschutzrechtlichen Teil des Umweltberichts wurden 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 (in dieser Höhenlage Anfang April bis Mitte Juli) möglichst nicht mit Bauarbeiten zu beginnen. Sind in dieser Zeit z.B. keine boden- oder heckenbrütende Vögel im Baufeld erkennbar, kann problemlos ganzjährig gebaut werden.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

4.2.2 Versickerungsgutachten

In den Jahren 2011, 2012 und 2024 wurde ein Versickerungsgutachten erarbeitet und ergänzt (Anlagen 2 bis 4), welches die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf jedem einzelnen geplanten Baugrundstück nachweist und Empfehlungen für die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser gibt.

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

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

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 10,00 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

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

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

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

interpolieren und somit entscheiden, ob die zu beurteilende bauliche Anlage das Urgelände in einem beliebigen Punkt um mehr als 10 m überragt.

Um die Entstehung zu großer Baukubaturen wirkungsvoll zu verhindern, wird neben der absoluten Gebäudehöhe noch eine maximale Traufhöhe von 7,50 m festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „Kirchweg“ 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 „offenen Bauweise“ erfolgt entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, den dörflichen Charakter Mittelhofs mit einer aufgelockerten Bebauung aufzugreifen.¹¹ 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.¹² Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums zu erreichen, müssen bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Die hintere Baugrenze muss einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze halten. Verbunden mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird damit eine funktionelle Eingrünung des Baugebiets zum Offenland erreicht und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Gleichzeitig wird ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit bei der Anordnung der Gebäude gewährleistet.

Die Festsetzung einer temporären Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur K 126 basiert auf der Forderung des LBM Diez nach einem anbaufreien Bereich entlang von Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt (§ 22 Abs. 1 LStrG). Da die Kreisstraße lediglich der Anbindung des Mobilheimparks an das Straßennetz dient, hat sie keine überörtliche Funktion und kann daher in Zukunft zur Ortsstraße abgestuft werden. Nach erfolgter Abstufung gilt die Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur Straße.

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 5,50 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.

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

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

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

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

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 zwei und in Doppelhäusern auf vier begrenzt.¹⁷

5.1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Kirchweg als Erschließungsstraße des Baugebiets wird entsprechend der Eintragung in der Plankarte als Verkehrsfläche festgesetzt.¹⁸ Es wird allerdings nicht lediglich das derzeitige Straßengrundstück festgesetzt, sondern es soll genügend Raum gelassen werden, um die Straße zu einem späteren Zeitpunkt konform mit den Angaben in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in einer Regelbreite von 6,10 m (5,50 m Fahrbahnbreite bei Begegnungsfall Lkw–Pkw zzgl. 2 x 0,30 m Bordstein mit Rückenstütze) auszubauen. Im südlichen Teilabschnitt, der bereits auf der westlichen Straßenseite angebaut ist, wird die bestehende westliche Grenze des Straßengrundstücks aufgegriffen und zur Festsetzung der östlichen Grenze der Verkehrsfläche um 6,10 m versetzt. Weiterhin wird die Verkehrsfläche so festgesetzt, dass die derzeit vorhandene Fahrbahn (im Rahmen einer topographischen Geländevermessung aufgenommen; liegt teilweise auf Privatgrundstück) vollständig innerhalb der Verkehrsfläche zu liegen kommt.

Richtung Norden bildet dann die derzeitige östliche Grenze des Straßengrundstücks die Grenze der festgesetzten Verkehrsfläche, eine Verbreiterung auf 6,10 m kann hier Richtung Westen erfolgen. Auf diese Weise soll die Inanspruchnahme von Privatflächen gerecht auf die Grundstücke westlich und östlich des Kirchwegs aufgeteilt werden.

5.1.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer temporären Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt¹⁹ entlang der K 126 basiert auf der Forderung des LBM Diez nach einem solchen Bereich entlang von Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt (§ 22 Abs. 1 LStrG). Da die Kreisstraße lediglich der Anbindung des Mobilheimparks an das Straßennetz dient, hat sie keine überörtliche Funktion und kann daher in Zukunft zur Ortsstraße abgestuft werden. Nach erfolgter Abstufung erlischt auch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt.

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

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

5.1.10 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht über einen Regenwasserkanal aus dem Baugebiet abgeleitet werden. Daher ist es entweder als Brauchwasser zu nutzen oder innerhalb des Baugebiets zu versickern.²⁰ Ein zu diesem Zweck angefertigtes Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Untergrund für eine Versickerung gut geeignet ist. Allerdings versickert das Regenwasser in den Versuchen zu schnell, sodass die Gefahr besteht, dass konzentriert versickertes Niederschlagswasser hangabwärts zur Vernässung dort befindlicher Bebauung führt. Somit scheidet für die Versickerung eine zentrale Anlage aus, stattdessen soll diese dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken erfolgen. Auf diese Weise wird vermieden, dass punktuell im bebauten Zustand mehr Niederschlagswasser versickert als im derzeitigen unbebauten Zustand.

Zur Errichtung der privaten Versickerungsanlagen ist eventuell eine Abstimmung oder Genehmigung erforderlich, es wird empfohlen, bei der Planung der Versickerungsanlagen das in der Anlage enthaltene Gutachten und dessen ergänzende Stellungnahme zugrunde zu legen.

Für die Errichtung der Neubauvorhaben wird vorgeschrieben, diese in den Gebäudeteilen mit Erdanschluss druckwasserdicht auszuführen. Diese Festsetzung wird in Vorsorge auf eine eventuelle spätere Bebauung des topographisch höher gelegenen Bereichs Richtung Osten getroffen.

5.1.11 Öffentliche und private Grünflächen

An der südlichen Spitze des Plangebietes wird der vorhandene Spielplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, der auf diese Weise auch in Zukunft gesichert werden soll.²¹

Die Streuobstwiese als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird als private Grünfläche festgesetzt, da sie im Rahmen der ergänzenden Festsetzungen zum Ausgleich der privaten Nutzung dienen soll.

5.1.12 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.²² 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

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

²² § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

werden. Bezogen auf das Baugebiet „Kirchweg“ 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.

Durch die Beschränkung der Anschüttungen auf eine maximale Höhe von 1,50 m soll eine Verträglichkeit mit dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet erreicht werden. Dabei sollen die Böschungen nach Möglichkeit flach gestaltet werden.

Anlage einer Streuobstwiese nordöstlich der Wohnbauflächen

Die Anlage einer artenreichen Streuobstwiese durch die Pflanzung von 64 hochstämmigen Obstbäumen und die extensive Bewirtschaftung des Unterwuchses dient dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Näheres geht aus dem Umweltbericht (Anlage 1) hervor.

5.1.13 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 (GEG) 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.²³ 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 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.

²³ § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

5.1.14 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung erfolgt mit dem Ziel der Eingrünung des Baugebiets zum Offenland hin.²⁴ Insbesondere soll hierdurch ein Beitrag zur Verträglichkeit des Baugebiets mit dem umgebenden Landschaftsschutzgebiet geleistet werden.

5.1.15 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung folgt einem Vorschlag im Umweltbericht, nachdem neben der Neuanpflanzung von Obstbäumen auf der zukünftigen Streuobstwiese auch der Bestand zu erhalten ist.

5.1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die temporäre Festsetzung einer Fläche, in der Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der K 126 nur mit Genehmigung des LBM Diez zulässig sind²⁵, basiert auf der Forderung des LBM Diez nach einem solchen Bereich entlang von Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrt (§ 22 Abs. 1 LStrG). Da die Kreisstraße lediglich der Anbindung des Mobilheimparks an das Straßennetz dient, hat sie keine überörtliche Funktion und kann daher in Zukunft zur Ortsstraße abgestuft werden. Nach erfolgter Abstufung erlischt auch diese Festsetzung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachformen

Die Ortsgemeinde Mittelhof misst der Baufreiheit der Eigentümer eine hohe Bedeutung bei, zumal auch die Umgebung des Baugebietes eher durch ein hohes Maß an Individualität geprägt ist. Da eine Einschränkung der Baufreiheit gleichzeitig ein Eingriff in die privaten Eigentumsrechte der Eigentümer ist, lässt sich ein solcher Eingriff aufgrund des Charakters der Umgebung nur schwer begründen. Da sich die Ortslage Mittelhof jedoch weiterhin harmonisch in ihr ländlich geprägtes Umfeld einfügen soll, sollen Dachformen ausgeschlossen werden, die im ländlichen Umfeld störend wirken und grundsätzlich nur in urbanen Strukturen vorkommen sollten: Schmetterlings-, Shed- und Tonnendächer.

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.²⁶ Durch die Beschränkung der Einfriedungen entlang der hinteren Grundstücksgrenze soll der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.

5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

In diesem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.²⁷ Hierdurch soll erreicht werden, dass auf den Privatgrundstücken genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im Straßenraum abgestellt werden müssen.

²⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB

²⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

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

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

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, 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 festgesetzten Bauflächen sind über den Kirchweg bereits erschlossen, sodass hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt werden. Hier muss eine Trennung der Rohrleitungssysteme der Brauchwasserversorgung und der Trinkwasserversorgung zwingend eingehalten werden. Die Trinkwasserverordnung schreibt vor, dass eine Trinkwasserinstallation „nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung“ mit Installationen, in denen Nichttrinkwasser vermutet werden kann, verbunden werden darf.

Alternativ ist nur eine Versickerung auf den Privatgrundstücksflächen möglich. Eine Regenwasserkanalisation existiert im Kirchweg nicht.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch EAM Netz als zuständigem Versorgungsträger. Derzeit wird das Gebiet über Freileitungen versorgt. Da zunächst keine Straßenbauarbeiten zur Erschließung des Gebiets vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass auch die neu entstehenden Gebäude vorerst über Freileitungen versorgt werden.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Derzeit existiert entlang des Kirchwegs im Plangebiet keine Straßenbeleuchtung. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch den Vertragspartner EAM Netz. 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 Baugebietes mit Telekommunikationseinrichtungen erwartet.

6.3.4 Gasversorgung:

Die Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist nicht möglich und auch seitens der Stadtwerke in Zukunft nicht vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

6.3.5 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung im Bereich des geplanten Vorhabens soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.

6.3.6 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Wissen zuständig. Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser kann dem bestehenden Schmutzwasserkanal im Kirchweg zugeleitet werden.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (vgl. Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die geplanten Bauvorhaben verursachten Eingriffe vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können. Ausgleichsmaßnahmen sind Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie die Anlage einer Streuobstwiese nordöstlich im Anschluss an die Baugrundstücke.

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde eine Stellungnahme eingereicht, die sich gegen die Neuausweisung von Bauland richtet, da dadurch die Zersiedelung befördert und das Verkehrsaufkommen erhöht würde. Außerdem wird die Aufstellung dieses Baugebiets im Kontext zur angeblichen Ausweisung von Bauland im Bereich des Mobilheimparks und der Errichtung von Windkraftanlagen auf dem Hümmerich gesehen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde Mittelhof korreliert das vorliegende Baugebiet jedoch nicht mit der geplanten Errichtung von Windkraftanlagen in über einem Kilometer Entfernung. Für die Ausweisung von zusätzlichem Bauland im Bereich des Mobilheimparks wäre ein Bebauungsplan erforderlich, für den bisher kein Verfahren eingeleitet wurde. Hinsichtlich des Einwands der Zersiedelung lässt sich konstatieren, dass das neue Wohnbaugebiet am Kirchweg einen Lückenschluss zwischen zwei bisher getrennten Siedlungsbereichen bildet und daher der Zersiedelung entgegen wirkt, anstatt sie zu befördern.

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Ortsgemeinderatsitzung Mittelhof am 28.03.2023 verwiesen.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Offenlegung wurde eine Stellungnahme eingereicht, die eine Vergrößerung der einzelnen Baugrundstücke fordert. Dem wird neben der Tatsache, dass im Bebauungsplan keine Grundstücksgrößen festgesetzt werden, entgegengehalten, dass die Ortsgemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zum schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet ist.

Eine weitere Anregung fordert die Überprüfung des Versickerungsgutachtens. Dem wurde durch ein ergänzendes Gutachten nachgekommen (siehe Anlage 4).

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Ortsgemeinderatsitzung Mittelhof am 10.04.2024 verwiesen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „**Kirchweg**“
Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

7.2 Beteiligung der Behörden

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

Seitens des LBM Diez wurde u.a. darauf hingewiesen, dass das Baugebiet an eine Kreisstraße außerhalb der Ortsstraße angrenzt und dort zum einen ein anbaufreier Streifen in einer Breite von 15 m besteht und zum anderen der Herstellung von Grundstückszufahrten in diesem Bereich nicht zugestimmt wird. Da die Kreisstraße lediglich der Anbindung des Mobilheimparks an das Straßennetz dient, hat sie keine überörtliche Funktion und kann daher in Zukunft zur Ortsstraße abgestuft werden. Aus diesem Grund werden die vom LBM geforderten Festsetzungen „anbaufreie Zone“, „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ sowie „Aufschüttungen und Abgrabungen nur mit Genehmigung des LBM“ temporär bis zur Abstufung der K 126 festgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung Altenkirchen wurden verschiedenen Textfestsetzungen erlassen, welche das Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie die Durchgrünung verbessern. Weiterhin wurde eine Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie eingefügt.

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Ortsgemeinderatsitzung Mittelhof am 28.03.2023 verwiesen.

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

Aufgrund der Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurde neben kleinen redaktionellen Änderungen an den textlichen Festsetzungen vor allem die Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf ein Regelverfahren mit Erarbeitung eines Umweltberichts unternommen (ausgenommen des förmlichen Änderungserfordernisses des Flächennutzungsplans, siehe hierzu auch Ziff. 1.4). Aus diesem Grund wird auch eine wiederholte Offenlage erforderlich.

Für detailliertere Informationen sei auf das Protokoll der Ortsgemeinderatsitzung Mittelhof am 28.03.2023 verwiesen.

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Kirchweg“ beträgt ca. 1,0 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Allgemeines Wohngebiet	4.589 m ²
Verkehrsflächen	888 m ²
Öffentliche Grünflächen	207 m ²
Private Grünflächen (Streuobstwiese)	4.128 m ²
Gesamt	9.812 m²

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung:

7 Baugrundstücke x 5 Personen = 35 EW

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Kirchweg“ Ortsgemeinde Mittelhof, Landkreis Altenkirchen

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{35 \text{ EW}}{1,0 \text{ ha}} = 35 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die überplanten zukünftigen Baugrundstücke befindet sich derzeit im Eigentum eines einzelnen privaten Eigentümers. Zur Bodenordnung soll eine einfache Neuparzellierung durchgeführt werden.

9.2 Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke sind über den Kirchweg bereits erschlossen, es muss aus Gründen der Verkehrssicherheit lediglich eine Straßenbeleuchtungsanlage hergestellt werden.

9.3 Finanzierung

Außer den Kosten für die Straßenbeleuchtungsanlage fallen keine Erschließungskosten an. Diese Kosten trägt auf der Grundlage einer noch abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung mit der Ortsgemeinde Mittelhof der Eigentümer der Baugrundstücke.

9.4 Folgeinvestitionen

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

10. Anlagen zur Begründung

- Anlage 1: Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
- Anlage 2: Versickerungsuntersuchung, Dipl.-Geol. Martin Häbel, 19.07.2011
- Anlage 3: Ergänzende Stellungnahme zur Versickerungsuntersuchung, Dipl.-Geol. Martin Häbel, 22.08.2012
- Anlage 4: Ergänzende Versickerungsuntersuchung, Dipl.-Geol. Martin Häbel, 03.04.2024
- Anlage 5: Schwellenwertberechnung nach Z 30 des Regionalen Raumordnungsplans