



**BEBAUUNGSPLAN
„ÖSTLICH DER BUCHENSTRAÙE“**

**- BEGRÜNDUNG -
TEIL I**

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Februar 2025

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie
der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Sankt Sebastian
Bebauungsplan „Östlich der Buchenstraße“
Begründung

Stand:

Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.1	WOHNEN	5
1.2	MISCHGEBIET	7
1.3	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	8
1.4	UMWELTRELEVANTE BELANGE	8
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	9
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4	BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICH RELEVANTEN RAHMENBEDIN- GUNGEN	12
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	16
6	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	19
6.1	HINWEIS	19
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	19
6.2.1	Allgemeines Wohngebiet	19
6.2.2	Mischgebiet.....	20
6.3	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	22
6.4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	23
6.4.1	Grundflächenzahl.....	23
6.4.2	Zahl der Vollgeschosse.....	24
6.4.3	Höhe baulicher Anlagen.....	24
6.5	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	25
6.5.1	Bauweise	25
6.5.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen.....	26
6.6	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN.....	27

6.7	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	28
6.8	VERKEHRSFLÄCHEN	28
6.9	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	29
6.9.1	Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen	29
6.9.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	29
7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	29
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	30
9	VER- UND ENTSORGUNG	33
9.1	WASSERVERSORGUNG	33
9.2	ABWASSERBESEITIGUNG	33
9.3	STROMVERSORGUNG	35
10	BODENORDNUNG	35
11	FLÄCHENBILANZ	36

HINWEIS:

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a S. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist als gesondertes Dokument der Begründung beigelegt (Teil II).

Anlagen:

- Faunistische Erfassungen 2021 von August 2022
- Bestands- und Konfliktplan, Stand: Januar 2021

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Sankt Sebastian beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich der Buchenstraße“. Damit soll die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm dargestellte Siedlungsentwicklung am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde umgesetzt werden.

Die planerischen Inhalte sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen, der dauerhaften Sicherung und den Fortbestand der anzutreffenden gemischten Nutzung aus Wohnen, Handwerk und Gewerbe sowie die Bereitstellung einer Fläche für die Neu-Errichtung einer Kindertagesstätte.

Das Erfordernis der Planung i.S. des § 1 (3) BauGB ist für die einzelnen Nutzungsarten wie folgt zu begründen:

1.1 Wohnen

Ein wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planungskonzeption ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha im westlichen Teil des Bebauungsplanangebiets.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm aus planerischer Sicht geboten.

Wesentliche Gründe für diesen Bedarf sind zum einen die räumliche Nähe zum Oberzentrum Koblenz sowie zu den Wirtschaftsregionen Köln/ Bonn und dem Rhein-Main-Gebiet. Hierzu zählt auch die bereits vollzogene und fortschreitende gewerbliche Entwicklung im Gebiet der Verbandsgemeinde sowie den umliegenden Städten Andernach und Neuwied.

Weiterhin ist die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Bundesautobahnen BAB 48/ BAB 61 und B 9 - zu nennen. Die attraktive Lagegunst sowie die gute Verkehrsanbindung an überörtlich bedeutsame Straßen - und die damit verbundene Erreichbarkeit eines attraktiven Angebotes an Arbeitsplätzen und Bildungseinrichtungen in zumutbarer Entfernung - machen Sankt Sebastian zu einem attraktiven Wohnstandort.

In Ergänzung hierzu treten die Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Rhein-Mosel-Gebiet und dem rheinischen Westerwald einschließlich des dazugehörigen Naturraumpotenzials. Dieser Tatbestand sowie die gute Infrastrukturausstattung im Bereich der Bildung, Kinderbetreuung und Versorgung im Gemeindegebiet unterstützen die Entwicklung als bevorzugten Wohnstandort.

Insgesamt führt diese Situation dazu, dass in der Ortsgemeinde - wie im Übrigen im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm ein ständiger Bedarf an geeigneten Wohnbauflächen besteht. Dieser erstreckt sich aus den zuvor dargelegten Gründen nicht nur auf die einheimische Bevölkerung.

In diesem Zusammenhang zeigt sich die Notwendigkeit nach Bereitstellung eines entsprechenden Wohnbaulandangebotes. Dies beruht auf den Erkenntnissen der im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstellten Wohnbauflächenbedarfs-ermittlung. Diese zeigt für die Verbandsgemeinde insgesamt einen Bedarf von 21,52 ha.

Die im Gemeindegebiet gelegenen Baulücken und Innenpotenziale stehen aufgrund der Vorkhaltung der grundsätzlich bebaubaren Flächen durch die Privateigentümer dem Wohnbauplanungsmarkt nicht bzw. nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Eine „verlässliche“ Wohnbaupolitik auf dieser Grundlage ist für die Ortsgemeinde nicht möglich.

Mit der angestrebten Ausweisung weiterer Wohnbauflächen soll daher der Siedlungsdruck abgemildert und benötigte zusätzliche Bauflächen im Gemeindegebiet bereitgestellt werden.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde insbesondere ihrer in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Weiterhin ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen hinzuweisen. In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge - und hier zum Belang „Wohnen“ – ist ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen im Bereich „Wohnen“ ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist in der Ortsgemeinde die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB). Nur durch die Bereitstellung eines auf die Ansprüche der Bevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann u.a. ein Wegzug der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden. Damit einher würde ein Fortschreiten der Überalterung der Wohnbevölkerung in Sankt Sebastian erfolgen. Die Konsequenz wäre eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“.

Um dieser Entwicklung entgegen wirken zu können, beabsichtigt die Ortsgemeinde daher die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen.

Aus der auch in der Ortsgemeinde Sankt Sebastian fortschreitenden Überalterungstendenz ergibt sich für die weitere Ortsentwicklung zudem die Aufgabe nach Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter wie etwa

- die Bereitstellung eines seniorengerechten Wohnangebotes,
- eine eingeschränkte Mobilität für die Bevölkerung im Seniorenalter,
- eine geringere Belegungsdichte von Wohnungen/ Gebäude und kleinere Haushalte (Zahl der 1-2 Personen-Haushalte) sowie die Zunahme von Seniorenhaushalten,
- die Auswirkungen auf die Versorgungsinfrastruktur und
- die ansteigende Pflegeanfälligkeit der Bevölkerung, woraus sich geänderte Ansprüche der Bevölkerung an ihr Dorf (Pflege, Ausstattung, Mobilität) ergeben.

Aus diesem Grund bestehen seitens der Ortsgemeinde Überlegungen nach Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung bzw. Umsetzung eines seniorengerechten Wohnraumangebots. Hierzu ist eine Fläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, für die der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels schafft.

Unter Berücksichtigung des dargestellten ortsspezifischen Sachverhalts ist für die Ortsgemeinde Sankt Sebastian im Hinblick auf eine perspektivische Ortsentwicklung ein planerischer Handlungsbedarf für die Bereitstellung „neuer“ Wohnbauflächen abzuleiten.

1.2 Mischgebiet

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm ist die Bestandsbebauung entlang der „Koblenzer Straße“ und der „Buchenstraße“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Der wesentliche Grund hierfür ist das Nebeneinander von Wohnnutzung sowie verschiedenen handwerklichen und gewerblichen Betrieben wie Garten- und Landschaftsbaubetrieb, Schreinerereien sowie freiberuflichen Einrichtungen. Die Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Gewerbe mit einem hohen Anteil der Wohnnutzung ist ein prägendes Merkmal dieses Teilgebiets von Sankt Sebastian.

Die vorhandenen Betriebe haben eine hohe Bedeutung für das Dorfleben. Durch die Nutzungsdurchmischung wird etwa die Entwicklung von Sankt Sebastian hin zu einer reinen Wohngemeinde unterbunden. Ebenso ist auf die Bedeutung für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und der Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort hinzuweisen.

Die zur Überplanung angedachten Flächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB einzuordnen. Mit der Einbeziehung der betroffenen Teilflächen in den Bebauungsplan wird in erster Linie eine dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der anzutreffenden Gebietsstruktur angestrebt. Damit soll den ortsansässigen Betrieben ein entsprechender Bestandsschutz gegeben und eine gebietsverträgliche Entwicklung aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht soll möglichen strukturellen Veränderungen entgegengewirkt werden, die sich durch die Aufgabe einzelner Nutzungen ergeben können und zu einem Verlust der Nutzungsdurchmischung führen können. Durch einen damit einhergehenden Rückgang der dorftypischen Einrichtungen bei gleichzeitiger Fortentwicklung der Wohnnutzung könnte sich ein unbeplanter Zustand mit der Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB als ungünstig bzw. nicht ausreichend für die jeweilige betriebliche Situation auswirken. Insbesondere die neu hinzukommende Wohnbebauung könnte solch eine Entwicklung „begünstigen“.

Neben dem Verlust der Nutzungsdurchmischung und -aufgabe könnte es zu einer suboptimalen (Aus-)Nutzung von Gebäuden und Flächen sowie fehlenden Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden und Grundstücken kommen.

Das Planungsziel der Ortsgemeinde ist aus planungsrechtlicher Sicht die Aufrechterhaltung des Nebeneinanders der gemischten ortstypischen Nutzungsstruktur. Vor diesem Hintergrund strebt die Ortsgemeinde eine Planung an, die im Wesentlichen auf die Erhaltung und Erneuerung des vorhandenen innerörtlichen Bereichs ausgerichtet ist. Gemäß dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der prägenden Nutzungsstruktur strebt die Ortsgemeinde im Wesentlichen die Festschreibung der vorhandenen städtebaulichen Struktur an. Insbesondere soll drohenden Veränderungen wie etwa dem Kippen der Gebietsstruktur bei Leerständen und den Gebietscharakter auflösenden Folgenutzungen vorgebeugt und der gemischte Charakter im betroffenen Teilgebiet insgesamt geschützt werden.

Hierzu bedarf es insbesondere der Schaffung einer planungsrechtlichen Klarheit und eindeutigen Beurteilungsgrundlage zumindest für die künftige Art der baulichen Nutzung. Vor diesem Hintergrund ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sinnvoll und geboten.

Für die Umsetzung der genannten Planungsziele regelt der Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung. Somit wird für die betroffenen Flächenteile lediglich ein einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30 (3) geregelt.

Die Flächengröße beträgt rund 2,1 ha.

1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde ist die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-)Kinder. Hierzu soll im vorliegenden Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: Kindertagesstätte“ festgesetzt werden. Diese Fläche hat eine Größe von rund 0,27 ha und liegt am östlichen Gebietsrand.

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden.

Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Ortsgemeinde Sankt Sebastian. Insbesondere die steigende Zahl der unter 6-Jährigen in der Verbandsgemeinde sowie das geänderte Kita-Zukunftsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz lösen den planerischen Handlungsbedarf aus.

Zwecks Berücksichtigung der vorgenannten Belange strebt die Ortsgemeinde den Ausbau ihres Angebots im Bereich der sozialen Infrastruktur an.

Bei der Standortfindung ist die Anordnung bzw. Unterbringung dieser Einrichtungen in räumlicher Nähe zur Wohnstatt von wesentlicher Bedeutung. Es handelt sich vorliegend um einen Standort, der neben der Lagegunst eine günstige Erreichbarkeit – auch in fußläufig zumutbarer Entfernung zu den Wohngebieten der Ortsgemeinde – aufweist.

In zusammengefasster Form lassen sich zur Rechtfertigung folgende Planungsgründe und -ziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Bereitstellung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes vor Ort,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Ortsgemeinde als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

1.4 Umweltrelevante Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann es zu einem Konflikt mit umweltrelevanten Belangen kommen. Diese bedürfen in der anstehenden Bauleitplanung einer verträglichen Lösung. Zum derzeitigen Stand der Planung liegen Anhaltspunkte für die Betroffenheit folgender Belange vor:

1. Artenschutzrechtliche Belange durch das Vorhandensein ökologisch wertvoller Bereiche wie Grünland und Streuobst mit einem hohen Eingriffspotenzial.

2. An den südöstlichen Geltungsbereichsrand grenzt das Überschwemmungsgebiet „Rhein“ an.
3. Die in Kapitel 1.2 angeführte Gebietsstruktur bedarf einer verträglichen Nutzungszuordnung i.S. des § 50 BImSchG, um auf diese Weise den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht werden zu können. In Ergänzung hierzu ist auf die ortsbedeutsame Einrichtung des Jugendtreffs hinzuweisen, der an der südwestlichen Ecke an das Plangebiet angrenzt.
4. Ebenso bedingt die räumliche Nähe zur Bundesautobahn BAB 48 eine Berücksichtigung etwaiger Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen.
5. Die Umsetzung einer den Vorgaben des Landeswassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes gerecht werdenden Niederschlagswasserbeseitigung.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat hat in der Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen.

In der Sitzung am 16.05.2024 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Ortsgemeinderat beraten und zugestimmt. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB herbeigeführt.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Gemeinde in diesem Verfahrensschritt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Gemeinde Sankt Sebastian zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Zum jetzigen Stand der Planung liegt eine faunistische Erfassungen (Avifauna, Fledermäuse, querschnittsorientierte Erfassung) vor, die im Jahr 2021 durch die Kohns+Göbel Ingenieur GmbH, Eichenstraße 39, 56727 Mayen unter Mitwirkung des Fachbüros für Freilandökologie, Dipl.-Biol. Urs Fränzel, Helleweg 10, 56729 Langscheid, Stand August 2022, ausgearbeitet wurde. Diese Untersuchung ist ebenso wie der Bestands- und Konfliktplan vom 18.01.2021 der Kohns + Göbel Ingenieur GmbH, Eichenstraße 20, 56727 Mayen, Bestandteil des Umweltberichts und diesem als Anlage beigefügt.

Sonstige Fachgutachten liegen noch nicht vor und werden je nach Bedarf im weiteren Verfahren erstellt.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar.

Die Darstellung der Wohnbauflächen erstreckt sich auf die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der „Buchenstraße“ sowie auf den südlichen Teil der bisher noch unbebauten Flächen im Westen des Plangebiets.

Die Ausweisung der gemischten Baufläche erfasst die Bestandsbebauung entlang der „Koblenzer Straße“ sowie der zwischen dieser Bebauung und der Wohnbaufläche gelegenen unbebauten Flächen.

Die südöstliche Grenze der Siedlungsflächenausweisung wird durch die dort verlaufende Grenze des Überschwemmungsgebiets „Rhein“ bestimmt. Die Grenze ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Der Flächennutzungsplan gibt die Gebietsstruktur sowie die gemeindlichen Planungsziele nach Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen grundsätzlich wieder.

Der Bebauungsplan weicht hinsichtlich seiner Verteilung zur Art der baulichen Nutzung jedoch von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Dies betrifft die derzeit noch unbebauten Flächen im westlichen Teil des Plangebiets, die der Darstellung der gemischten Baufläche zugeordnet sind. Für diese Flächenteile setzt der Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Größe des betroffenen Flächenteils beträgt ca. 0,6 ha.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) S. 1 BauGB verlangt keine exakte Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in Bebauungsplanfestsetzungen. Vielmehr lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können.

Abweichungen vom Entwicklungsgebot sind gemäß dem Urteil des BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 daher zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Der Gesetzgeber will mit dem Entwicklungserfordernis verhindern, dass auf den verschiedenen Planungsstufen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (BVerwG, B.v. 12.2.2003 - 4 BN 9.03). Unter diesen Voraussetzungen sind Änderungen nicht nur in räumlicher Hinsicht durch eine Verschiebung von im Flächennutzungsplan vorgegebenen Grenzen (vgl. BVerwG, U.v. 26.2.1999 - 4 CN 6.98 - a.a.O.), sondern auch hinsichtlich der dargestellten Nutzungsart möglich.

Im vorliegenden Planungsfall wird ein allgemeines Wohngebiet auf einem verhältnismäßig kleinen Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche vorgenommen. Diese Festsetzung stellt zwar eine punktuelle Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan dar.

Insbesondere bleibt aber die Konzeption, wonach mit der Ausweisung der gemischten Baufläche die im Bestand vorhandene Nutzungsdurchmischung planungsrechtlich geschützt und gesichert werden soll, unangetastet.

Die mit der Darstellung der gemischten Baufläche in Frage kommenden Baugebiete in der Bebauungsplanebene beschränken sich im vorliegenden Planungsfall auf ein Dorfgebiet

gemäß § 5 BauNVO, ländliches Dorfgebiet gemäß § 5a BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO). Die vorgenannten Gebietsarten dienen auch dem Wohnen, so dass die Zielrichtung der Darstellung zumindest teilweise deckungsgleich ist.

Das Grundkonzept bzw. das planerische Leitbild des Flächennutzungsplans bleibt hiervon jedoch unberührt, so dass das Entwicklungsgebot eingehalten wird. Ein planerisch-konzeptioneller Widerspruch zum Flächennutzungsplan dürfte darin nicht zu sehen sein (VGH München 22.6.2022 – 9 NE 22.705).

Hinzu kommt, dass sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm derzeit in der Neuaufstellung befindet und in diesem Rahmen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die verbindliche Bauleitplanung vorgenommen werden kann.

Eine Abweichung vom Entwicklungsgebot ergibt sich jedoch im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs. Gemäß dem planerischen Willen der Ortsgemeinde soll hier die Kindertagesstätte errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Parkplatz) vor. Diese beiden Festsetzungen werden nur teilweise von der Darstellung der gemischten Baufläche erfasst. Der überwiegende Flächenteil liegt in der ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft. Für diesen Teilbereich ergibt sich ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan. Derzeit betreibt die Verbandsgemeinde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, in der die beschriebene Abweichung berücksichtigt bzw. angepasst werden soll. Aufgrund der dringenden Erforderlichkeit zur Realisierung einer Kindertagesstätte soll der Bebauungsplan in Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

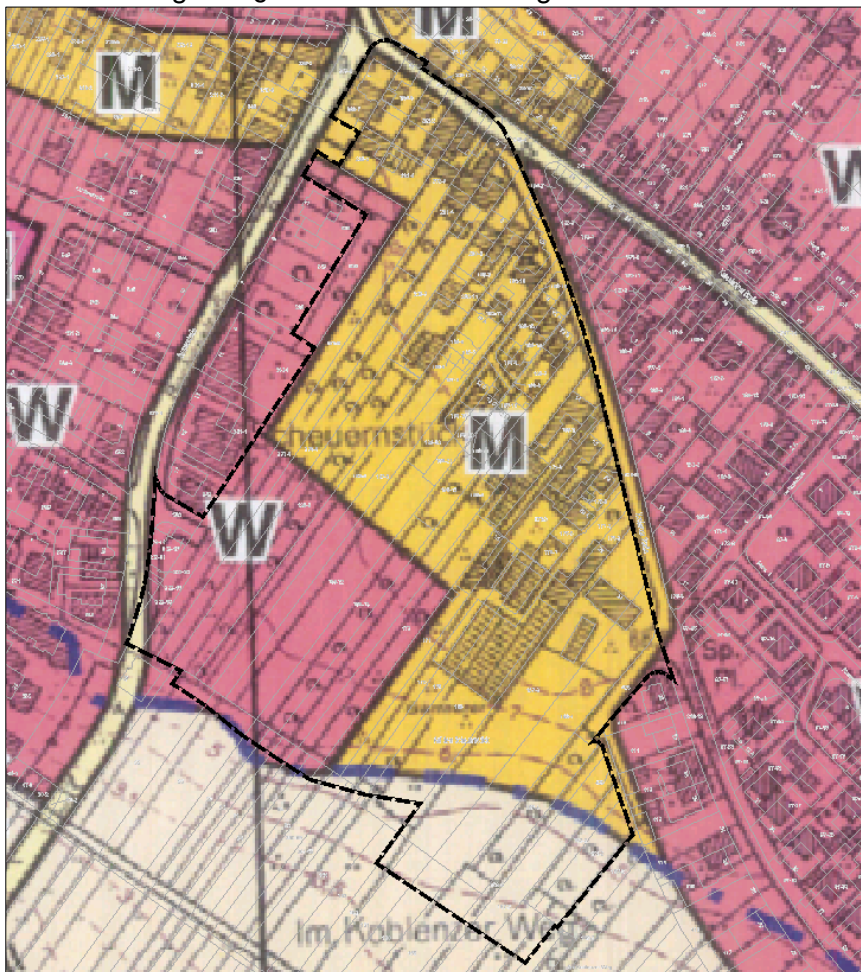


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle Verbandsgemeinde Weißenthurm

4 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICH RELEVANTEN RAHMENBEDINGUNGEN

Nachfolgend wird eine Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen vorgenommen.

Merkmal	Erläuterungen
Raumordnung	<p><u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV</u></p> <p>Das LEP IV trifft für die zur Überplanung anstehenden Flächen in seinem zeichnerischen Teil folgende Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz,▪ Lage in einem landesweit bedeutsamen Bereich historische Kulturlandschaft,▪ südlich grenzt ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz an. <p>Folgende relevante Grundsätze im Textteil sind zu nennen:</p> <p>Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.</p> <p>Grundsatz G 51 des LEP IV, wonach eine Zuordnung des Wohnraumes in räumlicher Nähe und barrierefrei zur sozialen Infrastruktur und Einrichtungen der Grundversorgung erfolgen soll. Die Ausweisung in zumutbarer Entfernung stellt insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen eine wichtige Voraussetzung im Rahmen der Daseinsgrundfunktionen dar.</p> <p>Ziel Z 34 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV gibt die Vermeidung von bandartigen Siedlungsentwicklungen vor. Dies wird im vorliegenden Planungsfall unterbunden.</p> <p><u>Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROPL)</u></p> <p>Der RROPL trifft für das Plangebiet folgende relevante Darstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ angrenzend an die südliche Grenze liegt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, das im südöstlichen Bereich in das Plangebiet hineinragt,▪ südlich des Plangebiets liegt ein regionaler Grünzug,▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet Besondere Klimafunktion und▪ Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus.

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Im Textteil sind folgende relevante Aussagen für den Belang „Wohnen“ enthalten:</p> <p>Grundsatz G 14 des RROPL besagt, dass eine Wohnbauflächenausweisung in enger Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur vorzunehmen ist. Diesen Grundsatz berücksichtigt die vorliegende Planung.</p> <p>Gemäß Grundsatz G 16 beinhaltet die Anbindung neuer größerer Siedlungsgebiete möglichst an den ÖPNV. Unter Berücksichtigung der Lage im ländlichen Raum und der ÖPNV-Ausstattung wird diese Vorgabe erfüllt.</p> <p>Entsprechend dem Grundsatz G 77 des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) soll die Ausweisung von Siedlungsflächen vorrangig in lärmarmen Gebieten erfolgen. Dieser Grundsatz kann wegen der Lage der Ortsgemeinde in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn BAB 48 nicht berücksichtigt werden. Auch alternative Planungsflächen würden aus Sicht des Immissionsschutzes keine bessere Eignung aufzeigen.</p>
Lage im Raum	<p>Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Sankt Sebastian und wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nördlich bzw. nordöstlich durch die „Koblenzer Straße“, ▪ im Süden gibt zum einen die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets „Rhein“ die Grenze vor, die im südöstlichen Teil jedoch überschritten wird, ▪ im Osten durch die östliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke Gemarkung Sankt Sebastian, Flur 5, Nrn., 151/1 und 155 tlw. sowie ▪ im Westen durch die „Buchenstraße“.
Nutzung	<p>Wie bereits erwähnt, zeichnet sich die Bestandsbebauung entlang der „Koblenzer Straße“ durch eine Nutzungsdurchmischung aus.</p> <p>Aus quantitativer Sicht überwiegt zwar die Wohnnutzung, jedoch weisen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen die qualitative Prägung auf.</p> <p>In zentraler Lage des Plangebiets befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Das ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb genehmigte Unternehmen verfügt am Betriebsstandort über bauliche Anlagen in Form von Wirtschaftsgebäuden und Lagerflächen. Die Lagerflächen dienen der Lagerung von Materialien und Schüttgütern. Auf dem Betriebsgrundstück finden auch Kompostier- und Rüttelarbeiten statt.</p> <p>Während die Gebäude im nördlichen Teil des Betriebsgrundstücks angeordnet sind, steht der südliche Teil für die Unterbringung der Lagerflächen zur Verfügung. An diese Lagerflächen grenzen die bisher noch unbebauten Flächen des Plangebiets.</p> <p>Die Betriebszeit wird i.d.R. um 07.00 aufgenommen und erstreckt sich über die Tageszeit.</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Der Betrieb übernimmt zudem Arbeiten im Winterdienst, so dass ein früherer Beginn zur Nachtzeit nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Lt. Mitteilung des Betriebsinhabers in einem Abstimmungsgespräch mit der Ortsgemeinde sind rund 22 Fahrzeuge im Einsatz. Hierzu gehören Traktoren, Radlader und Bagger. Die Erschließung des Betriebs erfolgt über die „Koblenzer Straße“ sowie einen entlang der rückwärtigen Grenze des Betriebsgrundstücks verlaufenden Wirtschaftsweg.</p> <p>Seitens des Betriebs bestehen am jetzigen Standort Entwicklungsabsichten wie etwa der Bau einer weiteren Halle für Betriebszwecke.</p> <p>Die Betriebsnachfolge ist sichergestellt, so dass von einem dauerhaften Betrieb am derzeitigen Standort auszugehen ist.</p> <p>Der Gartenbaubetrieb ist aus planungsrechtlicher Sicht als eigenständiger Begriff einzustufen. Bei einem Gartenbaubetrieb i.S. des Planungsrechts geht es um den Anbau von Kulturpflanzen wie Blumen und sonstigen Zierpflanzen, Kräutern, Gemüse, Obst, Pilzen und Gehölze, wie in Baumschulen. Das kann in Gärten, auf gartenmäßig bewirtschafteten Feldern oder – auch ausschließlich – in Gewächshäusern geschehen. Es handelt sich um die Form der Urproduktion, so dass ein Gartenbaubetrieb als landwirtschaftlicher Betrieb angesehen werden kann. Jedoch wird der Landschaftsbau nicht von diesem Begriff erfasst. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen Gewerbebetrieb.</p> <p>Zum derzeitigen Stand der Planung wird von einer grundsätzlichen Verträglichkeit des Betriebs mit der Umgebungsbebauung (Charakter eines Mischgebiets) sowie der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) ausgegangen. Diese Einschätzung basiert im Wesentlichen auf der ausnahmsweise bzw. allgemeinen Zulässigkeit zumindest von Gartenbaubetrieben in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und im Mischgebiet (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO). Ebenso können in einem Allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sein. Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Zudem liegt der Betrieb in einer integrierten Lage im Siedlungszusammenhang, so dass bereits heute ein Nebeneinander von schutzbedürftigen Einrichtungen (Wohnen) und Gewerbe besteht.</p> <p>Die Tätigkeiten zur immissionsschutzrechtlich relevanten Nachtzeit während des Winterdienstes kann als eine der Allgemeinheit dienende Aufgabe im Rahmen der Daseinsvorsorge eingestuft werden und ist temporär begrenzt. Bei Ausführung dieser Tätigkeit kann es insbesondere zu Lärmbeeinträchtigungen kommen, die auch in die schützenswerte Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen fallen können. Dabei ist zu erwarten, dass die einschlägigen Werte in den immissionsschutzrechtlich relevanten Regelwerken überschritten und somit nicht eingehalten werden können.</p> <p>Der Winterdienst dient der Erfüllung der einer Gemeinde gesetzlich zugewiesenen Aufgabe und der Berücksichtigung des städtebaulichen Belangs, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die Tätigkeit ist wegen ihrer beschriebenen Funktion als sozialadäquate Einrichtungen einzustufen, deren Beeinträchtigungen durch die unmittelbar betroffene Bevölkerung hinzunehmen ist. Hier ist insbesondere auf das Wohl der Allgemeinheit und das öffentliche Interesse der Bevölkerung an einem ausreichenden</p>

Merkmal	Erläuterungen
	<p>Schutz bei winterlichen Verhältnissen auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Gemeindegebiet hinzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus sind zwei Schreinereibetriebe in der Bestandsbebauung vorhanden.</p> <p>Der als Tischlerei und Bestattungsunternehmen geführte Betrieb soll mittelfristig fortgeführt werden. Ein Betriebsnachfolger steht derzeit nicht bereit. Erweiterungsabsichten bestehen zum derzeitigen Stand der Planung nicht. Die Arbeitszeiten erstrecken sich auf die Tageszeit, wobei Arbeitsbeginn lt. Mitteilung des Betriebs um 07.30 Uhr ist.</p> <p>Die zweite gebietsansässige Schreinerei wird lt. Angabe des Betriebsinhabers voraussichtlich noch über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren betrieben. Eine Halle ist derzeit außerbetrieblich vermietet.</p> <p>Erweiterungsabsichten bestehen dahingehend, dass ein Gebäude für das „betriebsbezogene“ Wohnen einschließlich eines Ladens/ Verkaufsfläche für Schreinereiprodukte (Kunsthandwerk) errichtet werden soll.</p> <p>Die Schreinereibetriebe führen ihre Tätigkeiten in geschlossenen Gebäuden durch.</p> <p>Im anstehenden Beteiligungsverfahren wird mit den zuständigen Fachbehörden die planungs- und immissionsschutzrechtliche Situation zu erörtern sein. Im Bedarfsfall ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, auf deren Grundlage geeignete aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Die „sonstigen“ Nutzungen wie etwa ein Piano- und Klavierhandel, Friseur können aufgrund ihrer Art und Umfangs als gebietsverträglich eingestuft werden.</p> <p>An der südwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich der Kinder- und Jugendtreff der Ortsgemeinde. Es handelt sich um eine Anlage für soziale Zwecke, die sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Eine Verträglichkeit mit der angestrebten Ausweisung von Wohnbauflächen kann unterstellt werden.</p> <p>Die unbebauten Flächen unterliegen derzeit der privaten Gartennutzung oder werden als Grünland (Wiesen) mit Obstbaumbestand sowie als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Bebauungsplangebiets kann über die innerörtlichen Gemeindestraße „Koblenzer Straße“ und „Buchenstraße“ sichergestellt werden.</p> <p>Von der „Koblenzer Straße“ führt die Wegeparzelle Nr. 428 in das Plangebiet. Diese kann für die Anbindung des Plangebiets genutzt werden (siehe Planstraße D gemäß Planeinschrieb in der Planurkunde). Ein weiterer Anbindungspunkt steht an der westlichen Grenze auf dem Flurstück Nr. 526 bereit.</p> <p>Wirtschaftswege, die der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.</p>

Merkmal	Erläuterungen
Topographie	<p>Die Auswertung der Topographie auf der Grundlage der TK 25 zeigt folgende Verhältnisse:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ abfallendes Gelände in Nord-Süd-Richtung um ca. 3% und▪ in Ost-West-Richtung abfallendes Gelände um ca. 1%. <p>Insgesamt weist das Plangebiet eine günstige Erschließungsfreundlichkeit für die vorgesehene Nutzung als Wohn- und Mischgebiet auf.</p>
Ver- und Entsorgung	<p>Für die Bestandsbebauung in der „Koblenzer Straße“ und „Buchenstraße“ sind die notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden. Eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB ist anzunehmen.</p> <p>Für die derzeit noch unbebauten bzw. unbeplanten Flächen sind keine für die geplanten Siedlungsflächen ausreichend dimensionierten Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.</p> <p>Weitergehende Einzelheiten hierzu sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden zu klären. Insbesondere die Beseitigung der Niederschlagswasser sowie die Betrachtung einer etwaigen Gefährdung durch Starkregen sind abschließend zu klären.</p>
Planungsrecht	<p>Die Bestandsbebauung entlang der „Koblenzer Straße“ und „Buchenstraße“ sind als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.</p> <p>Die unbebauten Flächen liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.</p>

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des formellen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Planungsalternativen erstellt.

Die wesentliche Aufgabenstellung war die Ausarbeitung eines Konzeptes, welches zum einen eine gesamtheitliche Betrachtung als auch eine den gebietsspezifischen Rahmenbedingungen entsprechende abschnittsweise Umsetzung ermöglicht.

Hierbei waren insbesondere die Standortansprüche des ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetriebs zu berücksichtigen. Wie in Kapitel 4 erwähnt, ist von einer dauerhaften Fortführung am derzeitigen Betriebsstandort auszugehen. Seitens des Betriebsinhabers wurde in einem Abstimmungsgespräch zudem erwähnt, dass kein betriebliches Interesse an einer Überplanung mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauflächen besteht. Aufgrund der zentralen Lage des Betriebs ergibt sich somit eine 2-Teilung des Plangebiets.

Im westlichen Teil wird die Wohnnutzung untergebracht. Der östliche Teil einschließlich des Betriebsstandorts wird für die Unterbringung der gemischten Baufläche sowie der Fläche für den Gemeinbedarf einschließlich des Parkplatzes vorgesehen.

Die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen lassen eine Erschließung bzw. Anbindung an die äußere Erschließung der „Koblenzer Straße“ und „Buchenstraße“ ausschließlich über die Flurstücke Gemarkung Sankt Sebastian, Flur 5, Nr. 428 (= Planstraße D) und das Flurstück Nr. 526 (Planstraße A) zu.

Da im ersten Schritt lediglich eine abschnittsweise Umsetzung möglich ist, werden für die Teilbereiche „selbständige“ Erschließungsanlagen konzipiert. Der östliche Teilbereich wird über die Planstraße D, die als „Stichstraße“ ausgebildet ist, erschlossen. Am Ende der Planstraße wird eine entsprechend aufgeweitete Verkehrsfläche bereitgestellt, die die fahrgeometrischen Eigenschaften eines 3-achsigen Müllfahrzeugs berücksichtigt.

In Ergänzung hierzu steht die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Verfügung. Dieser Fläche werden unterschiedliche Funktionen zugeteilt. So dient diese Fläche u.a. als Verkehrszwecke und kann für die Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrs herangezogen werden wie etwa als Wendeanlage.

Der westliche Teil wird im ersten Planungsschritt ebenfalls auf der Grundlage von Stichstraßen ausgebildet, die einer gesamtheitlichen Entwicklung des Plangebiets mit der Planstraße D zu einer Ringstraße erweitert werden können.

Auf diese Weise kann eine Erschließung aller der für die Wohnbebauung angedachten Flächen erfolgen, ohne dass hierbei die Betriebsstätte des Garten- und Landschaftsbauers berührt wird.

In der Planung werden durch die Bereitstellung von „Vorhalteflächen“ die Voraussetzungen für eine etwaige Verknüpfung bei geänderten „gebietsspezifischen“ Rahmenbedingungen geschaffen. Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung dieser Optionsflächen.

Sowohl im östlichen als auch im westlichen Teil des Plangebiets sind 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung geplant, denen die Funktionen Verkehr/ Parken und Aufenthalt zugeteilt werden. Die Verkehrsfläche im östlichen Teil übernimmt in erster Linie eine dienende Funktion der dort geplanten Kindertagesstätte. Neben der bereits erwähnten Funktion als Fläche für Verkehrszwecke (Wendefahrten) kann diese Fläche zum Parken der Angestellten der Kindertagesstätte und Eltern sowie als Aufenthaltsfläche – beispielsweise für ein Kindergartenfest – genutzt werden.

Die im westlichen Teil gelegene Fläche übernimmt neben der verkehrlichen Aufgabe für die Abwicklung des gebietsbezogenen Verkehrs und des Parkens im öffentlichen Raum eine Aufenthaltsfunktion wie etwa die Durchführung von temporär stattfindenden Veranstaltungen (Straßenfest u.ä.). Damit hat diese Fläche Bedeutung für die soziale Integration und Kommunikation der „Neu-Bürger“.

Die reinen Straßenverkehrsflächen weisen Breiten zwischen 6 und 8 m auf. Die Planstraße A weist im Bereich zwischen der „Buchenstraße“ und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine Breite von 8 m auf. In diesem Bereich bündelt sich künftig der wohngebietsbezogene Verkehr, so dass für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer aus Sicherheitsgründen eine ausreichende Fläche „abseits“ der für die Abwicklung des Fahrverkehrs notwendigen Flächen bereitgestellt werden kann. Ansonsten beträgt die Breite 6 m. Dies genügt den Anforderungen, die der gebietsbezogene Verkehr stellt.

Die Planstraße D weist eine Breite von 7,5 m auf. Die Straße dient der Erschließung von Baugrundstücken im Mischgebiet sowie der Kindertagesstätte. Auch innerhalb dieser Straße soll eine ausreichende Fläche für die alle Verkehrsteilnehmer bereitgestellt werden. Insbesondere für den fußläufigen Verkehr soll auf diese Weise ein hohes Maß an Verkehrssicherheit und Überschaubarkeit des Verkehrsraumes ermöglicht werden.

Die beiden Planungsalternativen unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Art der Bebauung. In der Planungsalternative A ist eine Bebauung vorgesehen, die sich an die Bedürfnisse von Einfamilienhäusern richtet. Hierbei ist es das Ziel der Ortsgemeinde, neben der klassischen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung auch eine verdichtete Bebauung in Form von Kettenhäusern zu ermöglichen.

In der Planungsalternative B ist auf der Fläche südlich des Einmündungsbereichs der Planstraße A in die „Buchenstraße“ zusätzlich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angedacht. Im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung hat sich die Ortsgemeinde für die Umsetzung der Alternative A entschieden, um bodenrelevante Spannungen (Parkverkehr, anliegerbezogener Verkehr in der Buchenstraße mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit wegen bereits vorhandener Mehrfamilienhäuser) entschieden.

Im nordwestlichen Teil soll das in Kapitel 1.1 erwähnte planungsrechtliche „Angebot“ für die Unterbringung einer Einrichtung für das Seniorenwohnen geschaffen werden. Alternativ wurde für diesen Bereich die Unterbringung der Kindertagesstätte diskutiert. Die in die Siedlungsstruktur integrierte Lage spricht jedoch für das Seniorenwohnen. Außerdem eignet sich die Fläche am östlichen Gebietsrand besser für die Kindertagesstätte, da hier keine „beengten“ Verhältnisse stehen, die zu Spannungen mit der Umgebung führen können wie etwa das tägliche Verkehrsaufkommen, Parkverkehr und Beeinträchtigungen bei „intensiver“ Nutzung des Außenspielgeländes.

Ausführungen zur Betroffenheit des Überschwemmungsgebiets „Rhein“ finden sich in Kapitel 8 der Begründung, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Planungsalternative A

Planungsalternative B



6 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Hinweis

Wie bereits erwähnt, wird für die von der Festsetzung des Mischgebiets erfassten Flächen ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt.

Für diese Flächen wird nur die Art der baulichen Nutzung geregelt. Die Beurteilung der „sonstigen“ Zulässigkeitsvoraussetzungen ist auf der Grundlage des § 34 BauGB vorzunehmen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Bestimmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebietsart mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung trägt den in Kapitel 1.1 formulierten Planungsleitzielen der Ortsgemeinde Rechnung. Ebenso wird die in Kapitel 3 erwähnte Plankonzeption des Flächennutzungsplans umgesetzt. Die hier getroffene Darstellung einer Wohnbaufläche lässt in der Bebauungsplanebene grundsätzlich die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets (§ 3 BauNVO), eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) oder eines Besonderen Wohngebiets (§ 4a BauNVO) zu. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets entspricht nicht dem ortstypischen Charakter von Sankt Sebastian und kommt daher nicht in Betracht. Des Weiteren liegen für die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets die Anwendungsvoraussetzungen nicht vor.

Somit verbleibt lediglich das Allgemeine Wohngebiet für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele im Bereich „Wohnen“. Mit der angrenzenden mischgebietstypischen Umgebung kann insbesondere das Trennungsgebot des § 50 BImSchG berücksichtigt werden.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht § 4 (2) BauNVO neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor. Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“. Dies ist für die Ortsgemeinde Sankt Sebastian aufgrund der Lage im „Speckgürtel“ von Koblenz von Bedeutung, da bei der Dominanz des reinen Wohnens die Gefahr der Herausbildung einer „Schlafstadt“ bestehen würde. Trotz der Möglichkeit einer gewissen Nutzungsdurchmischung muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog möglichen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund sind im vorliegenden Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die im Zulässigkeitskatalog des § 4 (3) BauNVO angeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben „unverändert“ ausnahmsweise zulässig.

Die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO) werden für unzulässig erklärt.

Diese Einrichtungen haben grundsätzlich keinen wohnähnlichen Charakter. Zudem fügen sie sich nicht in die beabsichtigte Eigenart und Struktur im westlichen Teil des Plangebiets ein. Dies betrifft zum einen den nicht vorhandenen Bedarf an dieser Stelle des Gemeindegebiets.

Gemäß der in Kapitel 5 erläuterten städtebaulichen Konzeption sollen eher „kleinflächige“ Grundstücke entstehen, die insbesondere die Anforderungen eines Gartenbaubetriebs nicht erfüllen. Für die Unterbringung von Tankstellen ist das Plangebiet wegen seiner Lage abseits der klassifizierten Straßen nicht geeignet. Außerdem würde das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen die schutzwürdige Bebauung im Plangebiet und dessen Umgebung nachteilig beeinträchtigen. Die innerörtlichen Verkehrsstraßen weisen keine hinreichende Leistungsfähigkeit für die Aufnahme des anlagenbezogenen Verkehrs auf. Ebenso wenig kann der Flächenbedarf dieser Einrichtungen im geplanten Wohngebiet nicht befriedigt werden.

Für den nordwestlich liegenden Bereich (WA1) wurde eine Gliederung i.S. des § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO vorgenommen. In diesem Bereich sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege von Bewohnern im Seniorenalter dienen.

6.2.2 Mischgebiet

In Kapitel 1.2 wurden die gebietsspezifischen Rahmenbedingungen und hier der mischgebiets-typische Charakter der Bestandsbebauung im Bereich der „Koblenzer Straße“ erläutert. Des Weiteren wurde in Kapitel 3 die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm angeführt.

Die mit der Darstellung der gemischten Baufläche in Frage kommenden Baugebiete in der Bebauungsplanebene beschränken sich im vorliegenden Planungsfall auf ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, ländliches Dorfgebiet gemäß § 5a BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO). Das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO sowie das Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO scheiden wegen der fehlenden Anwendungsvoraussetzungen aus.

Dies gilt ebenso für das Dorfgebiet sowie das dörfliche Wohngebiet. Eine wesentliche Voraussetzung für diese Gebietsarten ist das Vorhandensein von landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen. Zwar ist der gebietsansässige Garten- und Landschaftsbaubetrieb seinerzeit als landwirtschaftlicher Betrieb genehmigt worden.

Der Gartenbaubetrieb ist aus planungsrechtlicher Sicht als eigenständiger Begriff einzustufen. Bei einem Gartenbaubetrieb i.S. des Planungsrechts geht es um den Anbau von Kulturpflanzen wie Blumen und sonstigen Zierpflanzen, Kräutern, Gemüse, Obst, Pilzen und Gehölze, wie in Baumschulen. Das kann in Gärten, auf gartenmäßig bewirtschafteten Feldern oder – auch ausschließlich – in Gewächshäusern geschehen. Es handelt sich um die Form der Urproduktion, so dass ein Gartenbaubetrieb als landwirtschaftlicher Betrieb angesehen werden kann. Jedoch wird der Landschaftsbau nicht von diesem Begriff erfasst. Vielmehr handelt es sich hierbei um einen Gewerbebetrieb. Der Landschaftsbau ist ein wesentlicher Betriebszweig des ansässigen Unternehmens.

Unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Rahmenbedingungen wird zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO getroffen.

Weitergehende Ausführungen zum Erfordernis der Festsetzung sind im bereits erwähnten Kapitel 1.2 enthalten, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Für das Teilgebiet MI wird ebenfalls ein an die angestrebte Gebietsstruktur angepasster Nutzungskatalog definiert. Im Zulässigkeitskatalog werden daher verschiedene Anlagen und Einrichtungen für unzulässig erklärt.

So sind Tankstellen nicht zulässig. Die Gründe hierfür wurden schon zur Begründung des Ausschlusses im Allgemeinen Wohngebiet angeführt. Die aus Betreibersicht unattraktive Lage abseits der klassifizierten Straßennetzes, das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit negativen Auswirkungen auf die Gebietsqualität, die nicht gegebene Leistungsfähigkeit der innerörtlichen Erschließungsstraßen („Buchenstraße“ und „Koblenzer Straße“) zur Aufnahme des anlagenbezogenen Verkehrs und das fehlende Flächenpotenzial rechtfertigen den Ausschluss von Tankstellen.

Weiterhin ergibt sich für das vorliegende Bebauungsplangebiet die städtebauliche Aufgabe nach Ausschluss solcher Anlagen und Einrichtungen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des geplanten Wohngebiets und der Kindertagesstätte führen und ein negatives Gebietsimage hervorrufen können. Diese Anlagen und Einrichtungen lassen eine Vereinbarkeit mit den geplanten „sensiblen“ Nutzungen nicht erwarten.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters nimmt die Ortsgemeinde auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten auch im Bereich des MI eine Steuerung der künftig im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bzw. Anlagen und Einrichtungen vor. So werden neben den Tankstellen auch Vergnügungsstätten auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO für unzulässig erklärt.

Besonders die Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte zu einem Qualitätsverlust führen. Dies würde in erster Linie zu Lasten der Wohnnutzung gehen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Öffnungszeiten könnten zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Siedlungsstruktur führen.

Bei einer ungesteuerten Entwicklung könnte es zu einer Konkurrenzsituation von ansiedlungswilligen Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen mit der aus Sicht der Ortsgemeinde erwünschten Anlagen und Einrichtungen kommen. Da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten höhere Bodenpreise erzielt werden können, könnte das Bodenpreisgefüge das ortsplannerische Ziel einer ortstypischen kleinteiligen Nutzungsdurchmischung verhindern.

Es könnten mögliche starke nächtliche Lärmbelastungen auftreten, da sich die Öffnungszeiten oftmals auf die Abend- und Nachtstunden erstrecken. Nach Auffassung der Ortsgemeinde würde dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnruhe führen. In Ergänzung hierzu könnten zur Nachtzeit Lichtimmissionen von beleuchteten Werbeanlagen treten, die die Wohnruhe ebenfalls nachhaltig stören.

Ein weiterer Aspekt des Ausschlusses ist die angestrebte Errichtung einer Kindertagesstätte, für die ein Nebeneinander mit einer Vergnügungsstätte ausgeschlossen werden soll.

Weiterhin nimmt die Ortsgemeinde neben dem generellen Ausschluss einzelner Nutzungen auf der Grundlage des § 1 (9) BauNVO eine weitere Feinsteuerung vor und schließt sogenannte Unterarten aus. Dies betrifft in erster Linie den Oberbegriff der sonstigen Gewerbebetriebe. Für deren Ausschluss die vorangegangenen Erläuterungen zu den Vergnügungsstätten herangezogen werden können.

Demnach werden weitere Nutzungsarten wie folgt ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, sofern es sich bei deren Sortiment um Produkte mit sexuellem Charakter handelt (= Verkaufsstellen für Sex-Artikel [Sex-Shops]. sowie Videotheken),

- Gewerbebetriebe, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird (Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie z.B. Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen).
- Wettannahmestellen, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Kunden/ Besucher im Vordergrund steht und die über ein Angebot zum Verweilen/ Aufenthalt verfügen.

6.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf am östlichen Gebietsrand vorgesehen. Gemäß der Planungsabsicht der Ortsgemeinde wird die Zweckbestimmung mit Kindertagesstätte definiert.

In Kapitel 1.3 dieser Begründung ist der Anlass und das Erfordernis für die Errichtung einer Kindertagesstätte erläutert. Auf die Ausführungen in Kapitel 1.3 wird daher zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht.

In Ergänzung hierzu wird die o.a. Zweckbestimmung angegeben. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Im vorliegenden Fall wird die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“ angegeben, die als sozialadäquate Einrichtung der Betreuung von Kindern dient. Sie steht in der Trägerschaft der öffentlichen Hand (= Ortsgemeinde Sankt Sebastian).

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden.

Die beabsichtigte Einrichtung in der Ortsgemeinde richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Ortsgemeinde einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der geplanten Kindertagesstätte nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht allein durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst.

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den an- und abfahrenden Verkehr ist anzuführen, dass sich dieser Verkehr nur auf die bestimmte Tageszeiten beschränkt und sich an den Öffnungszeiten der Einrichtung orientiert (i.d.R. zwischen 07.00 und 17.00 Uhr). Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Kindertagesstätte ebenso wenig geöffnet wie am Wochenende. Die Erschließung über die Planstraße D liegt an der Schnittstelle zwischen dem mischgebietstypischen Teil sowie der überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten Teil der „Koblenzer Straße“. Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist unmittelbar angrenzend eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Diese Fläche dient u.a. der Unterbringung des anlagenbezogenen Verkehrs der Kindertagesstätte. Diese Verkehrsfläche grenzt an die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen, so dass ein höherer Störgrad für eine hinzukommende Wohnbebauung besteht.

Vor diesem Hintergrund kann der Anspruch der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Gewährleistung eines höchstmöglichen Maßes an die Wohnruhe gewährleistet werden.

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen und Besucher, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) zulässig.

Weiterhin sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig.

Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten).

Zwingende Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur definierten Hauptnutzung.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets. Wie bereits erwähnt, wird für den als Mischgebiet festgesetzten Bereich ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Dieser trifft lediglich eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Sonstige Festsetzungsinhalte weist der Bebauungsplan nicht auf.

6.4.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung und -verdichtung.

Im vorliegenden Planbereich wird der in § 17 BauNVO höchstzulässige Orientierungswert der Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich. Mit der festgelegten Grundflächenzahl kann insbesondere im Bereich der geplanten Kettenhausbebauung eine verdichtete Bebauung umgesetzt werden, die selbst bei geringeren Grundstücksgrößen von $\leq 400 \text{ m}^2$ noch eine Bebauung mit ausreichender Wohnqualität ermöglicht.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bebauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

6.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Gemäß dem angestrebten Planungsziel nach Umsetzung einem Wohngebiet mit „Einfamilienhaus-Charakter“ soll in Einklang mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen eine Bebauung mit höchstens 2 Vollgeschossen zulässig sein.

6.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Aus städtebaulicher Sicht ist zur Steuerung der Entwicklung der baulichen Anlagen in die Vertikale das höchstzulässige Maß der Höhe baulicher Anlagen notwendig. Nur mit der Vorgabe der höchstzulässigen Gebäudehöhe kann eine wirkungsvolle Steuerung herbeigeführt werden. Diese kann mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht hinreichend erfolgen, da die Geschosse, die nicht der landesrechtlichen Begriffsdefinition des Vollgeschosses entsprechen, hiervon nicht erfasst werden. Somit wäre zusätzlich zur Errichtung von Vollgeschossen auch die Errichtung von Geschossen möglich.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann einer solchen Entwicklung entgegen gewirkt werden. Das Ziel des Bebauungsplans ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung im Allgemeinen Wohngebiet. Dabei sollen sich die künftigen baulichen Anlagen auch in die Vorgaben aus der Bebauung im Bereich der „Koblenzer Straße“ einfügen und zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Als ein Planungsziel hat die Ortsgemeinde die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Sattel- und Krüppelwalmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach und Flachdach möglich sein. Die angeführten Gebäudetypen wirken jedoch je nach Höhengestaltung unterschiedlich.

Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach sowie mit Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung und der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse mit Z = II wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Firsthöhe	Traufhöhe
WA	7 m	6 m

III Flachdach

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

Als unterer Maßbezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die an das jeweilige Baugrundstück angrenzende anaufähige Straßenverkehrsfläche herangezogen. Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Straßenplanung mit Festlegung der Höhe der Straßengradiente noch erstellt und in den Bebauungsplan integriert. Somit kann der rechtlichen Anforderung der hinreichenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung Rechnung getragen werden.

Die Höhe sonstiger baulicher Anlagen wird am höchsten Punkt der baulichen Anlage gemessen.

6.5 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.5.1 Bauweise

In Kapitel 5 wurden die wesentlichen Grundzüge der Planung erläutert. Hier ist u.a. ausgeführt, dass eine Bebauung vorgesehen ist, die sich im Wesentlichen an die Bedürfnisse von Einfamilienhäusern richtet. Hierbei ist es das Ziel der Ortsgemeinde, neben der klassischen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzung auch eine verdichtete Bebauung in Form von Kettenhäusern zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Vorgaben zur Bauweise.

In der Baugebietsteilfläche „WA 1“ ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO ohne weitere Einschränkungen festgesetzt. Diese Teilgebietsfläche soll gemäß der gemeindlichen Planungsabsicht der Unterbringung eines entsprechenden Seniorenwohnangebots dienen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es um eine sogenannte Angebotsplanung. Eine konkrete Vorhabenplanung bzw. ein Vorhabenträger zur Umsetzung dieses Planungsziels stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Somit ist es die Aufgabe dieses Bebauungsplans, mit seinen Festsetzungen das planungsrechtliche Angebot für die angedachte bauliche Nutzung zu ermöglichen.

In den Baugebietsteilflächen WA 2 und WA 3 Allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Mit dieser Regelung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine „Kettenhausbebauung“ herbeigeführt werden. Dieses Planungsziel trägt dem Grundgedanken einer verdichteten Bauweise und somit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. In erster Linie ermöglicht der Bebauungsplan die für die Umsetzung einer Kettenhausbebauung notwendigen einseitige Grenzbebauung mit Hauptgebäuden. Die Differenzierung in die Teilgebietsflächen WA 2 und WA 3 ergibt sich aus der jeweils unterschiedlichen Lage der jeweiligen Grundstücksgrenze, die bebaut werden darf.

In der Baugebietsteilfläche WA 4 ist die Errichtung der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Um die aufgelockerte Bauweise unter Wahrung einer zeitgemäßen Bebauung und der Vorgaben der Wohngebäude aus der Umgebungsbebauung umsetzen zu können, regelt der Bebauungsplan folgendes:

Einzelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Doppelhäuser gemäß der Begriffsdefinition des § 22 (2) BauNVO sind zwei selbstständig benutzbare an einer gemeinsamen Gebäudetrennwand – auch gestaffelt – aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Ihre größte Länge darf höchstens 8 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Zu der nicht angebauten seitlichen Grundstücksgrenze muss die nach Landesrecht erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden.

Garagen und andere Gebäude (die nicht die Hauptnutzung darstellen), sind keine Gebäude i. S. d. § 22 BauNVO und werden von der Regelung nicht erfasst.

Für unselbständige Garagen, also solche Garagen, die als Raum Bestandteil eines Hauses sind, ist die vorliegende Regelung ebenfalls nicht anwendbar. Mit einem Gebäude verbundene Garagen sind nicht Bestandteil des Gebäudes. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG kommt es bei der Verbindung eines Gebäudes mit einem anderen für die Beibehaltung der Selbständigkeit auf die selbständige Benutzbarkeit beider an, und für diese ist der eigene Zugang (hier Zufahrt) maßgeblich. Soweit die Garage keine eigene Grundfläche hat, weil sich über ihr andere Gebäudeteile befinden, stellt sich die Frage nicht; der Gebäudeteil mit der völlig integrierten Garage muss den Grenzabstand einhalten.

6.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt und weisen überwiegend eine Tiefe zwischen 13 und 15 m auf.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und bestimmt gleichzeitig Flächenteile, die von einer Bebauung mit Hauptgebäuden freizuhalten sind. Diese dienen i.d.R. als private Garten- und Freiflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Lediglich in der Baugebietsteiffläche WA 1 wird eine von dieser grundsätzlichen Vorgabe abweichende überbaubare Grundstücksfläche getroffen. Wie schon in Kapitel 6.5.1 erwähnt, sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geschaffen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Auf die Erläuterungen im nachfolgenden Kapitel 6.6 wird verwiesen.

6.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stellplätze grundsätzlich inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze müssen diese Anlagen und Einrichtungen jedoch einen Mindestabstand von zwei Metern zur Straßengrenze einhalten. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung der Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben. Weiterhin soll zur Aufwertung des Straßenraumes und des Ortsbildes ein gewisser Flächenanteil im Vorgartenbereich für die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verfügung stehen. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die an der Straßengrenze errichtet werden dürfen. Auf diese Weise kann für das gesamte Grundstück ein Betreten durch unbefugte Dritte verhindert werden bzw. eine entsprechende Sicherung erfolgen.

Die vorgenannten Gründe gelten zudem auch für die Abstandsregelung der Stellplätze, die grundsätzlich überall auf dem Grundstück zulässig sind. Lediglich zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Abstand von 1 Meter eingehalten werden. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (= Carport).

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Steuerung und Konzentration der Bebauung mit Garagen auf bestimmte Grundstücksteilflächen trägt zu einer Minimierung der Bodenversiegelung bei. Des Weiteren wird ein unkoordinierter Wildwuchs auf den Grundstücken vermieden, wodurch gleichzeitig die Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild minimiert werden. Die Konzentration auf die überbaubaren Flächen trägt auch zu einer Erzeugung einer größtmöglichen Wohnruhe bei.

So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechende versiegelte bzw. verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem wird für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile, die als private Garten- und Freifläche dienen, mit dieser Regelung ein Beitrag zur Schaffung eines hohen Maßes an Wohnruhe geschaffen.

Der festgesetzte Mindestabstand der Garagenein- und -ausfahrten von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dient u.a. dazu, dass auf dieser Fläche das Fahrzeug bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen abgestellt werden kann, ohne dass hierzu der Straßenraum beansprucht werden muss. Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs berücksichtigt.

6.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die erwähnte Umsetzung einer eher aufgelockert wirkende Wohnbebauung, die in den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA4 erster Linie auf das Erscheinungsbild eines „Einfamilienhausgebiets“ ausgerichtet ist.

Analog zu den Ausführungen zur Bauweise gilt für diese Baugebietsteilflächen mit der Regelung zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden das Planungsziel nach Vermeidung einer verdichteten Bebauung. Die im urbanen Bereich typischen verdichteten Bauformen mit entsprechender Belegungsdichte wie etwa Mehrfamilienhäuser sollen nicht entstehen. Vor diesem Hintergrund lässt der Bebauungsplan in den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA4 lediglich 2 Wohnungen je Einzelhaus/ Kettenhaus sowie je Doppelhaushälfte zu. Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes mit Ausrichtung auf die „Interessen“ einer Familie soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

Lediglich für die Baugebietsteilfläche WA1 wird keine Steuerung vorgenommen. Der Grund hierfür ist die geplante Unterbringung einer Seniorenwohnanlage. Wie bereits erwähnt, soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Voraussetzungen für die Unterbringung dieser Einrichtung schaffen. Eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen könnte dieser Planungsabsicht unter Umständen entgegenstehen.

6.8 Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest.

Das Erschließungskonzept wurde bereits in Kapitel 5 dieser Begründung beschrieben, auf das an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.

Die Festsetzung als Verkehrsfläche in der Ebene des Bebauungsplans hat folgende planungsrechtliche Wirkung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen bewirkt die planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke und ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung nachfolgenden Verfahren.

Die Verkehrsflächen werden als „öffentliche“ Flächen festgesetzt. Damit stehen diese Flächen der Allgemeinheit bzw. jedermann für die Abwicklung der verkehrlichen Belange zur Verfügung.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.9.1 Wasserdurchlässige Gestaltung von privaten Flächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

Diese Regelung soll einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

6.9.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zur Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Das wesentliche Planungsziel ist die Anlage von vegetationsreichen Grün- und Freiflächen.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaat, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Insbesondere das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken aufgenommen worden.

Bei der Umsetzung von Baugebieten wird die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken oftmals nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Eine Konsequenz hieraus ist das Abstellen der privaten Anliegerfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum, wo es zu Konflikten mit den Ansprüchen der „sonstigen“ Verkehrsteilnehmer kommt.

Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird daher bereits in der Ebene des Bebauungsplans für den jeweiligen Bauherren eine Stellplatzverpflichtung auferlegt. Dementsprechend wird für die Planvollzugsebene der Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarf frühzeitig festgelegt.

Der Stellplatznachweis gilt ausschließlich für den durch die privaten Baugrundstücke hervorgerufenen Anliegerverkehr.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohnung

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, frühzeitig im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs einzuplanen und nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist. Für die abschließende Beurteilung von gestalterischen Belangen können grundsätzlich die Vorgaben der Landesbauordnung herangezogen werden (und hier § 5 LBauO).

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die südliche Geltungsbereichsgrenze wird überwiegend durch das dort vorhandene Überschwemmungsgebiet Rhein gebildet. Im südöstlichen Bereich ragt der Bebauungsplan jedoch in das Überschwemmungsgebiet hinein. In diesem Teilgebiet sieht der Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor. Auf die nachfolgenden Abbildungen wird verwiesen.

Somit sind im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich die Vorgaben des § 76 und § 78 WHG zu berücksichtigen.

Nach § 78 (1) WHG ist die Ausweisung neuer (= erstmaliger) Baugebiete im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB grundsätzlich untersagt (= Planungsverbot).

Der Begriff des „Baugebiets“ gemäß § 78 (1) WHG erfasst die in den §§ 2 bis 11 BauNVO angeführten Gebiete. Demnach sind Baugebiete als Flächen zu charakterisieren, die für die

Bebauung vorgesehen und in einem Bauleitplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt oder festgesetzt sind (wie Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete, auch Sondergebiete). Zudem werden solche Planungen erfasst, die in gleicher Weise wie typisierte Baugebiete im Sinne der BauNVO die Grundlage für eine erstmalige zusammenhängende Bebauung im bisherigen Außenbereich schaffen (= vorhabenbezogener Bebauungsplan oder Satzungen nach § 34 (3) und § 35 (6) BauGB).

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB, die keine zusammenhängende Bebauung ermöglichen, wie die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen hingegen sind keine Baugebiete i.S. des § 78 (1) WHG.

Der vorliegende Bebauungsplan weist im betroffenen Bereich kein Baugebiet aus. Gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen greift folglich § 78 (1) Satz 1 WHG für die betroffene Teilgebietsfläche nicht und ein grundsätzliches Planungsverbot besteht nicht.

Den Belangen des Hochwasserschutzes muss jedoch im Rahmen der Bauleitplanung u.a. auf der Grundlage von § 1 (6) Nr. 12 BauGB Rechnung getragen werden.

Jedoch ist für den im Überschwemmungsgebiet gelegenen Flächenteil auf das in § 78 (3) WHG verankerte Bauverbot hinzuweisen. Da für die Fläche für den Gemeinbedarf eine bauliche Anlage in Form der Kindertagesstätte errichtet werden soll, bedarf es der Berücksichtigung des § 78 (3) WHG.

Dieser verlangt u.a. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans für die Gebiete, die nach § 30 BauGB zu beurteilen sind, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung besondere hochwasserschutzbezogene Anforderungen zu berücksichtigen. Der in § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG nicht abgeschlossene Katalog enthält insoweit drei wesentliche Kriterien:

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Neben dem Nachweis der wasserrechtlichen Auflagen in der Bebauungsplanebene bedarf es weiterhin einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 78 (5) WHG. Demnach kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 (4) Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

1.

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2.

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Die Klärung der wasserrechtlichen Situation ist aus Gründen der Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB von wesentlicher Bedeutung. Sofern wasserrechtliche Vorgaben einen Planvollzug ausschließen würden, hätte dies eine Nichtigkeit des Bebauungsplans zur Folge.

Ebenso muss die Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden können.

Gemäß § 9 (6a) BauGB wird daher in der Planurkunde eine nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebiets übernommen.

Der Regelungsgehalt des Absatzes 6a dient dazu, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Durch die nachrichtliche Übernahme wird gewährleistet, dass alle für die bauliche und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Bauleitplanes wichtigen Vorschriften gebündelt zur Verfügung gestellt werden.

Die nachrichtliche Übernahme entfaltet vom Grundsatz her einen informativen Charakter bzw. eine frühzeitige Hinweiskfunktion für den jeweiligen Eigentümer/ Bauwilligen sowie für alle an der Planung und dem Planvollzug Beteiligten. Ein Festsetzungscharakter geht von der nachrichtlichen Übernahme grundsätzlich nicht aus.

In der anstehenden frühzeitigen Behördenbeteiligung ist mit den zuständigen Fachbehörden die wasserrechtliche Situation und der betroffene Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans sowie die weitere Vorgehensweise zu klären.

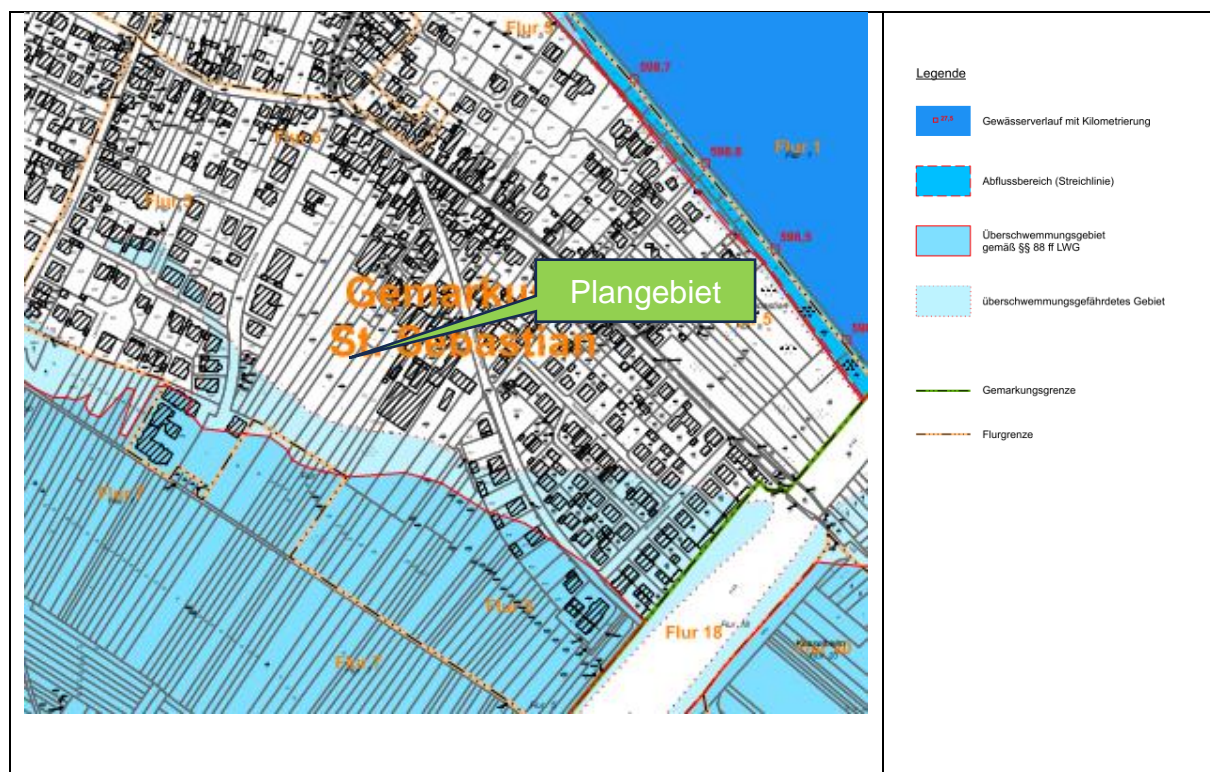


Abb.: Auszug aus der Karte Überschwemmungsgebiet Rhein, Quelle: Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

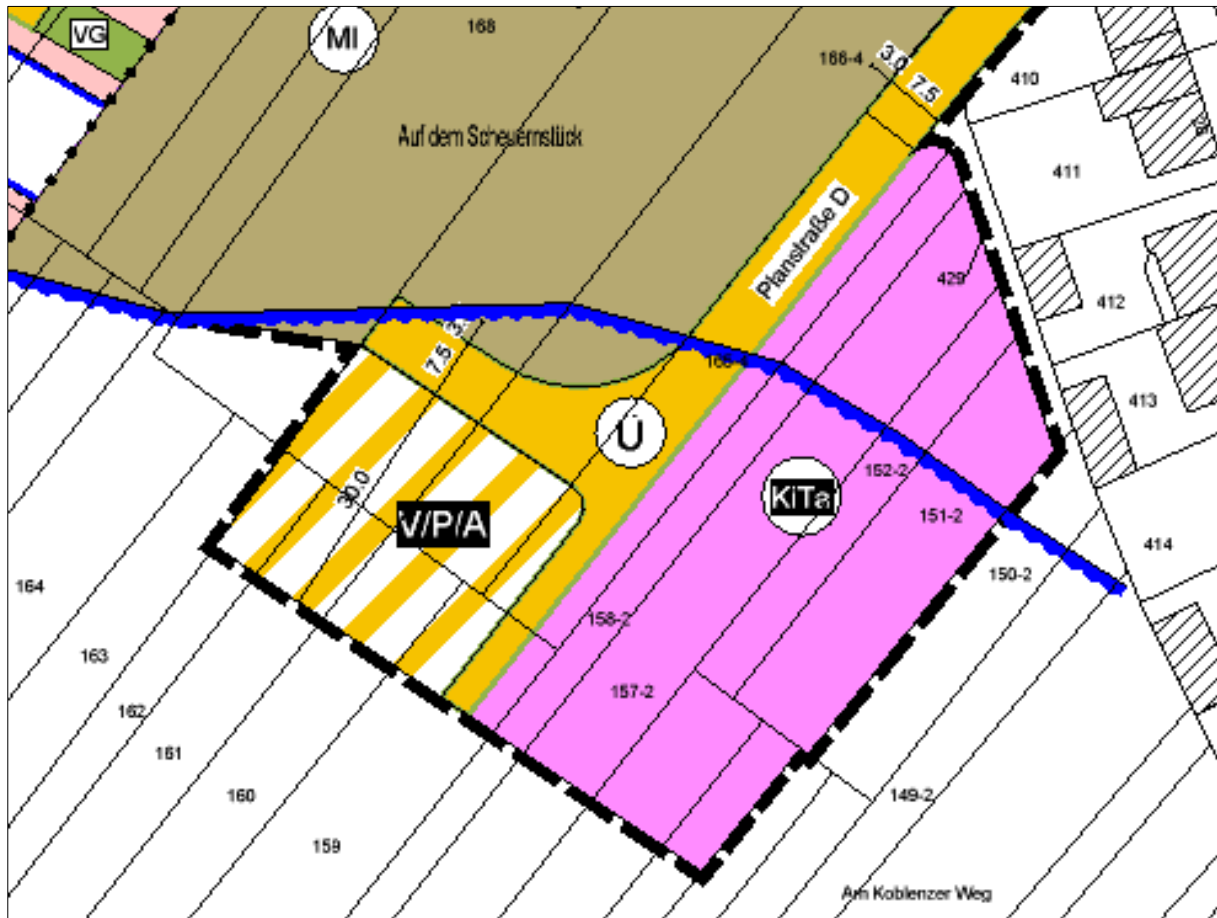


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan im südöstlichen Teil mit nachrichtlicher Übernahme der Grenze des Überschwemmungsgebiets

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist nach Auskünften der Verbandsgemeindewerke Weißenthurm möglich. Auch der Brandschutz (Grundsatz 48 m³/h im allgemeinen Wohngebiet) kann gewährleistet werden.

Für die vorhandene Bebauung im Bereich der „Koblenzer Straße“ darf eine gesicherte Erschließung mit Trink- und Löschwasser angenommen werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

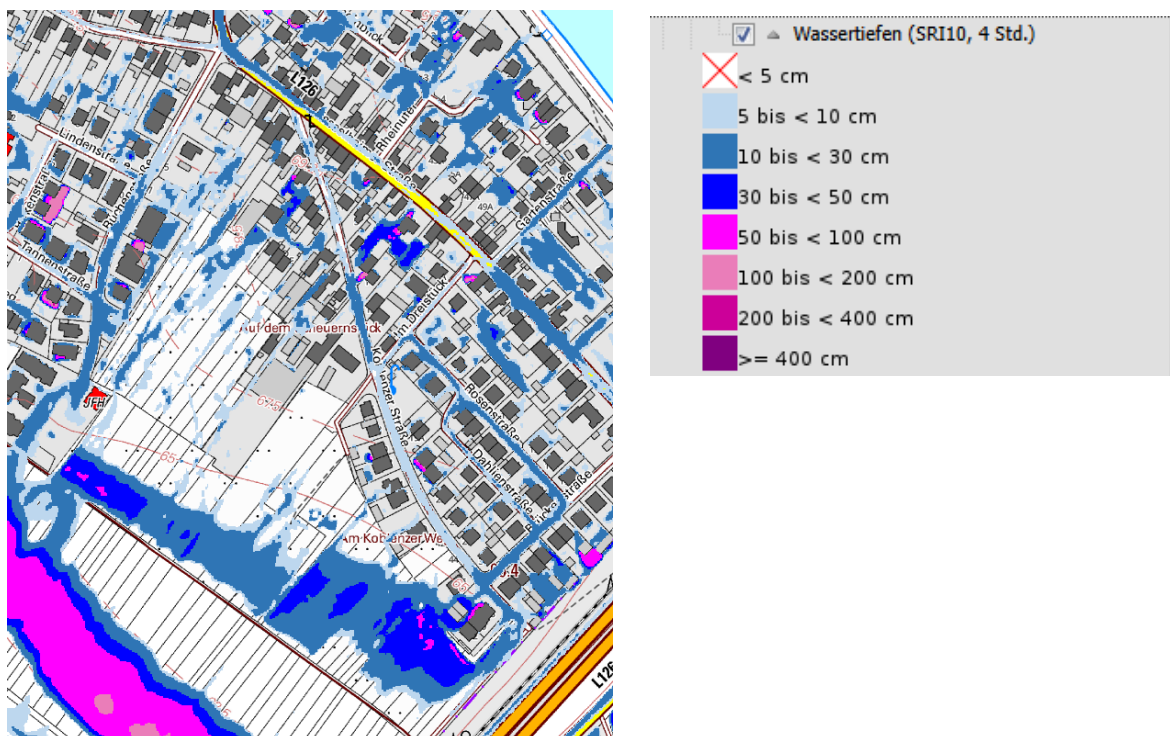
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation in der „Buchenstraße“ und „Koblenzer Straße“ zugeleitet werden. Die Erschließung ist im Trennsystem auszuführen.

Niederschlagswasser

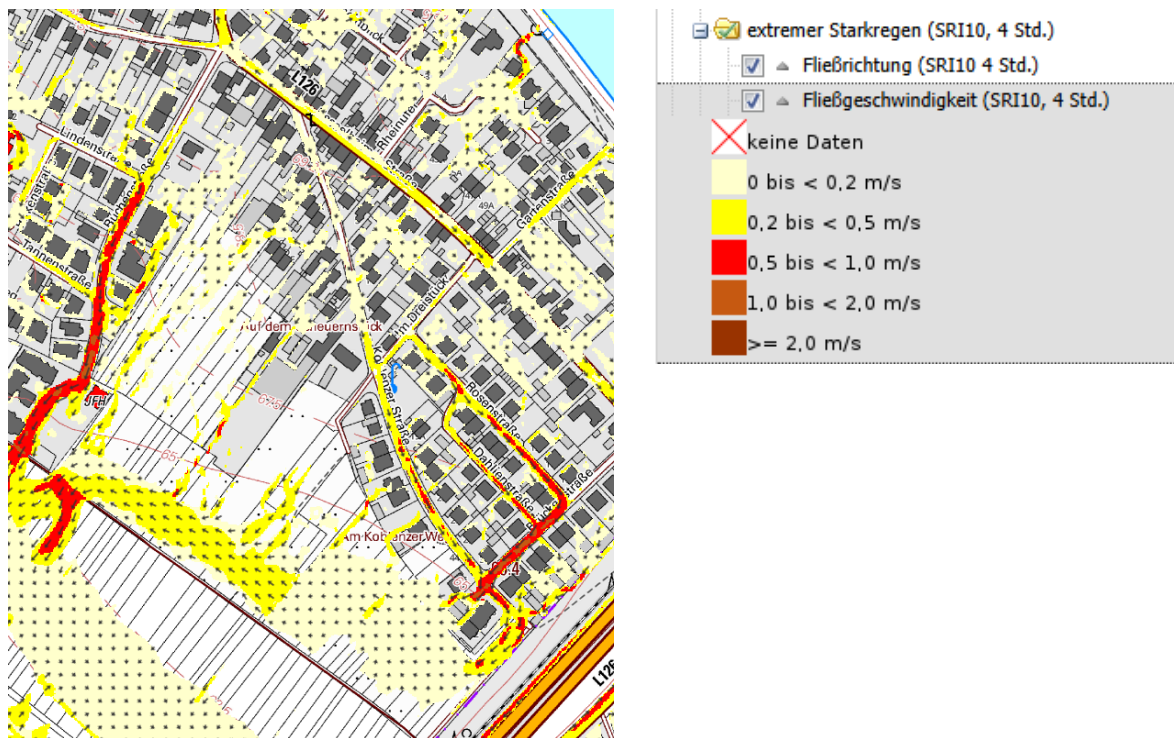
Die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Stellen (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft und dem/; Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Weißen-thurm) zu klären.

Die „2-Teilung“ des Plangebiets mit der Trennung durch den ansässigen Garten- und Land-schaftsbaubetrieb hat zur Folge, dass eine gesamtheitliche Lösung für die Niederschlagswas-serbeseitigung im ersten Schritt nicht umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund wird aus abwas-sertechnischer Sicht eine getrennte Betrachtung zwischen dem östlichen und westlichen Teil-gebiet notwendig sein.

Im Rahmen der Konzeptausarbeitung sind i.S. einer vorsorgenden Planung auch mögliche Auswirkungen von Starkregen zu berücksichtigen. Insbesondere im südlichen Teil des Bebau-ungsplangebiets ist eine Betroffenheit möglich. Auf die nachfolgende Abbildung der Sturzflut-gefahrenkarte Rheinland-Pfalz wird verwiesen.



Wassertiefen bei extremen Starkregen SRI 10, 4 Std.



Fließrichtung und -geschwindigkeit bei extremen Starkregen SRI 10, 4 Std.

9.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden. Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

10 BODENORDNUNG

Die Ortsgemeinde ist nicht im Eigentum aller im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen. Damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß den §§ 45 ff BauGB notwendig.

11 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmale	ca. Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet	14.585 m ²
Mischgebiet	20.500 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	2.766 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	3.061 m ²
Verkehrsgrün	148 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.492 m ²
Gesamtgröße	42.552 m²

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von, den bis, (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm,

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Lena Daun

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen.

Sankt Sebastian,

Ortsgemeinde St. Sebastian

Marco Seidl
Ortsbürgermeister