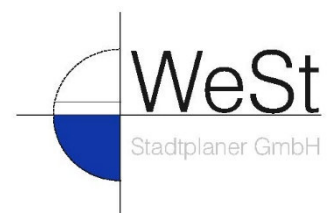


2024

Bebauungsplan „An der Acht“ der Ortsgemeinde Steffeln



Begründung
Entwurf
November 2024





Inhalt

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	4
2 LAGE IM RAUM	5
3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	6
3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
4.1 NUTZUNG	7
4.2 VERKEHR	7
5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE	8
6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG	8
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
6.2 VERKEHR	10
6.3 GRÜNORDNUNG	10
6.4 ERKUNDUNG NACH ARCHÄOLOGISCHEN RESTEN MIT GEOMAGNETIK	10
7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	12
7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	14
7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN	14
7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO	14
7.6 GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)	15
7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	15
7.8 VERKEHRSFLÄCHEN	15
8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN	16
10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄÖ § 9 (6A) BAUGB	17
11 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	20
11.1 WASSERVERSORGUNG	20
11.2 ABWASSER	20
11.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG	20
11.4 STROMVERSORGUNG	21
12 BODENORDNUNG	21
13 PFLANZLISTE	21
14 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	22



1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Die Ortsgemeinde Steffeln plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „An der Acht“.

Hierzu soll ein Flächenareal nordöstlich der Ortslage in Verlängerung des „Kapellenweges“ entwickelt werden.

Die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,58 ha auf.

Anlass für die Ortsgemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen voranzutreiben ist die Nachfrage nach Baugrundstücken. Bereits heute liegen der Gemeinde konkrete Bauwünsche vor. Der Gemeinderat hat sich intensiv mit der Thematik beschäftigt und musste feststellen, dass sämtliche noch freien Grundstücke von Privateigentümern vorgehalten werden und keine gemeindeeigenen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Der Planbereich bietet sich an, da diese Flächen unmittelbar an das Siedlungsgefüge angrenzen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es ist vorgesehen, dass die Ortsgemeinde einen Großteil der Grundstücke erwirbt, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die überwiegende Zahl der Bauplätze dem freien Markt zur Verfügung stehen.

Die dargestellte Vorgehensweise trägt dazu bei, dass die Ortsgemeinde den vorhandenen Wohnraum- und sonstigen Bedarf kurzfristig befriedigen kann und darüber hinaus für den mittelfristigen Bedarf über ein ausreichendes Flächenpotential verfügt.

1.2 Erfordernis der Planung

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung. Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen. Dieser Bedarf ist durch die vorliegende konkrete Absicht mehrerer Bauwilliger in der Ortsgemeinde Steffeln gegeben.

In diesem Zusammenhang ist auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.



Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 (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 Eigentumsbildung 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.

Die vorhandenen Baulücken können auch nach intensiven Bemühungen nicht aktiviert werden.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

In seiner Sitzung am 24.06.2020 hat der Rat sich mit der Notwendigkeit zur Ausweisung eines neuen Baugebietes beschäftigt. Seinerzeit wurde jedoch nicht explizit darüber beraten, nach welchem Verfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen soll. In seiner Sitzung am 02.12.2021 wurde sodann der Aufstellungsbeschluss aktualisiert und beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2021 ortsüblich bekannt gegeben.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) § 13b BauGB, der Erleichterungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen enthält, wegen Verstößen gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt.

Deshalb hat die Ortsgemeinde Steffeln in der Sitzung am 19.07.2023 beschlossen den vorliegenden Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

2 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Steffeln und überplant landwirtschaftliche Flächen.



Abbildung 1: Übersicht, Quelle Top 50 Geoportal RLP

Das Gelände steigt von ca. 480 m im Westen auf ca. 483 m um rund 4-5 % an.
Der östliche Teil des Plangebietes ist flach geneigt. Die Ackerzahl liegt zwischen 40 und 60.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt, wie bereits erörtert, für den Planbereich Wohnbauflächen dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

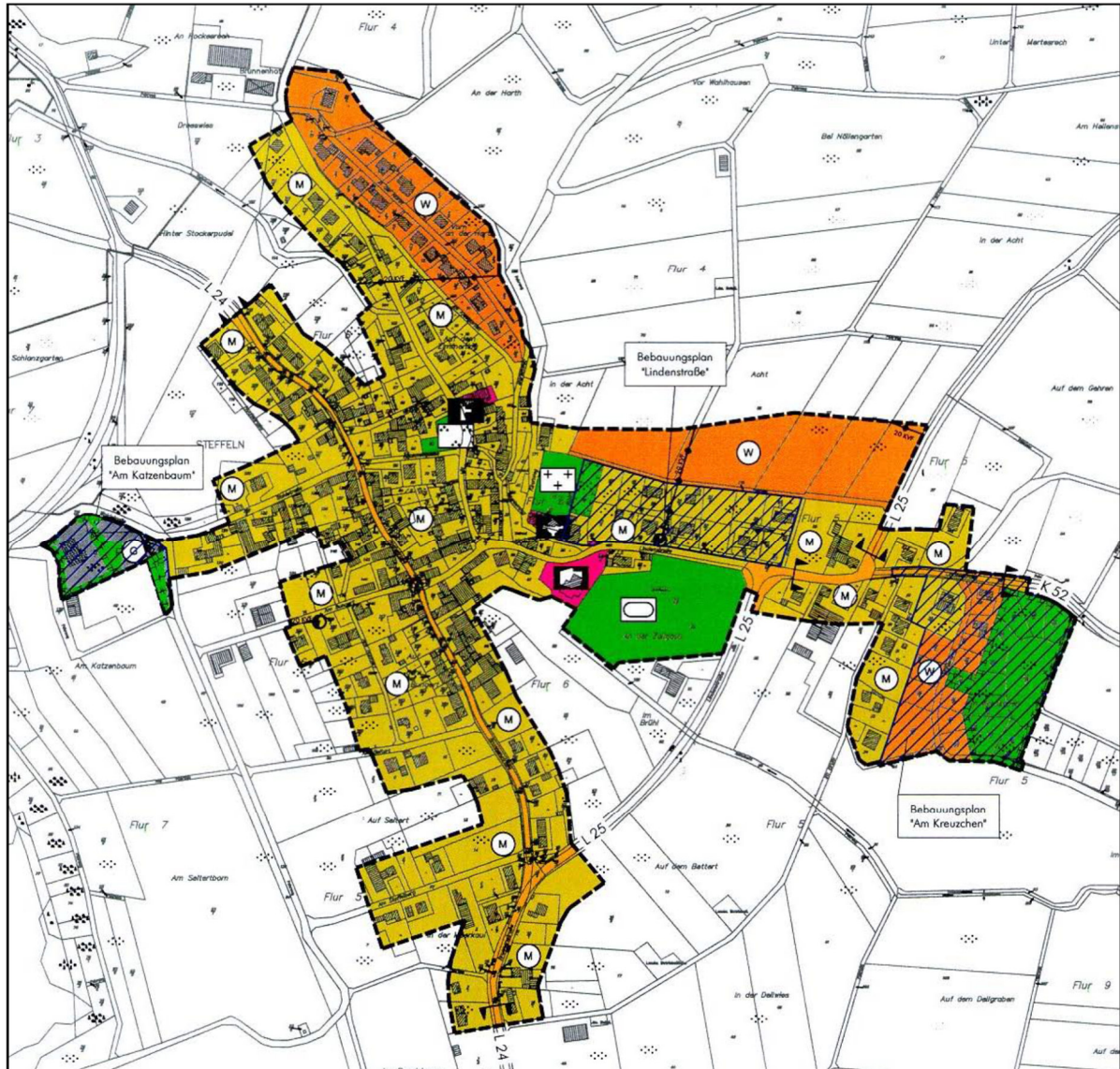


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 NUTZUNG

Der zu beplanende Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt



Abbildung 3: Luftbild, Quelle Google Earth

4.2 VERKEHR

Die äußere Erschließung ist über eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 25 geplant. Weiterhin wird das Plangebiet über den „Kapellenweg“ an die Ortslage angebunden. Voraussetzung für die Anbindung ist, dass die Zufahrt in einer Entfernung von max. 80,00 m von der jetzigen OD-Grenze angelegt wird. Die OD-Grenze würde dann verschoben werden. Bauvorhaben an freier Strecke sind in einem Abstand von mind. 20,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 25 zu errichten. Sofern der Fahrweg zum Baugebiet später innerhalb der OD liegt, muss auf dem nordöstlichen Baugrundstück laut Landesbetrieb Mobilität der Abstand von 20,00 m nicht eingehalten werden.



5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Für das Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde folgende Leitziele formuliert:

- Wohnbauliche Nutzung und sonstige Nutzung der neugebildeten Grundstücke,
- Schaffung von flexiblen Grundstücksgrößen (620 – 900 m²) für unterschiedliche Nutzungen, wie Wohnen und Dienstleistung,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere Berücksichtigung der Ortsrandlage,
- Funktionsgerechter Ausbau der Erschließungswege mit Anbindung an das vorhandene Siedlungsgefüge,
- Gestaltung eines attraktiven Ortsrandes und Ausbildung einer ansprechenden Grüncharakteristik.

6 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Konzepte ausgearbeitet.

Diese wurden dem Rat der Ortsgemeinde zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Nach eingehender Beratung hat sich der Rat für die Umsetzung der vorliegenden Variante entschieden.

Das Modell sieht die Entstehung von ca. 14 Baugrundstücken vor, die Größen zwischen 620 und 900 m² aufweisen.

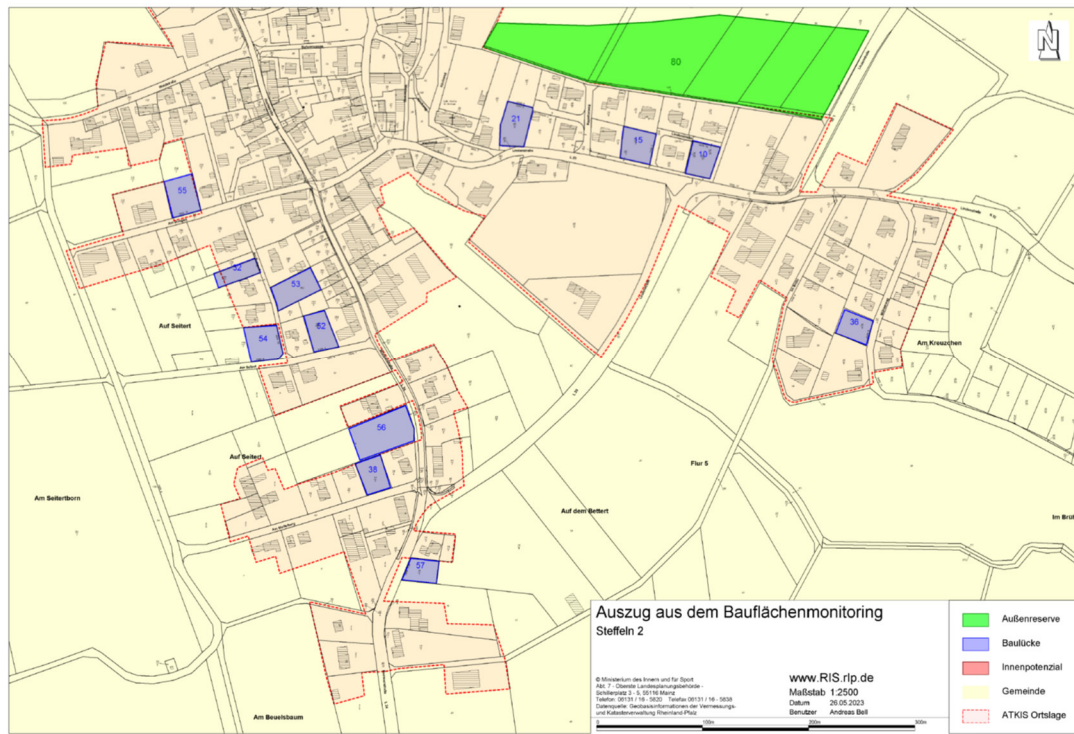
Die Bebauung soll in Form von Einzelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter, ähnlich dem südlich angrenzenden Baugebiet, vermitteln.

Im unmittelbaren Umfeld sind keine landwirtschaftlichen mehr Betriebe vorhanden bzw. wurden schon lange aufgegeben. Deshalb sind hier keine Immissionen zu erwarten.

Raum + Monitor

Laut Raum + Monitor Projekt sind in der Ortslage 21 freie Baugrundstücke vorhanden. Dabei haben zwei Grundstücke Größen von um die 250 m² und sind somit kaum baulich nutzbar. Die Ortsgemeinde hat im Vorfeld der Baugebietsausweisung versucht die freien Grundstücke zu mobilisieren und hat festgestellt, dass die Grundstückseigentümer nicht bereit sind diese zu verkaufen.

Berechnet man den Schwellenwert für die Ortsgemeinde für den Zeithorizont bis 2045 so ergibt sich bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 4,1 % für die VG ein Bedarfswert von 1,93 ha für die OG Steffeln. Durch die geplante bauliche Entwicklung werden 1,14 ha Flächen überplant. Da die Baulücken nicht zu mobilisieren sind, werden diese mit 10% berechnet, so dass hier mit ca. 0,2 ha Flächenpotenzial zu rechnen ist. Demnach trägt die Ortsgemeinde unter den genannten Rahmenbedingungen der Schwellenwertberechnung Rechnung.



TELEFON 02676 9519110



6.2 VERKEHR

Der innergebietslichen Erschließung erfolgt über eine Schleife, die direkt an die Landesstraße angeschlossen wird.

Die Erschließungsstraßen weisen eine Breite von 5,50 m auf und sollen nach dem Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Ziel der Ortsgemeinde ist es, die Straße im Sinne einer Wohnstraße auszubauen. Hier soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Die Möblierung der Straße wird im Rahmen der anschließenden vertiefenden Straßenplanung von der Ortsgemeinde festgelegt.

6.3 GRÜNORDNUNG

Zielvorstellungen im Baugebiet

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung greift die Ortsgemeinde auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Siedlungsgefüge zurück. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Höherwertige Biotopflächen werden für die Siedlungsentwicklung nicht in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen randlichen Eingrünungen und innere Durchgrünungen soll der Eingriff minimiert und eine Qualitätssteigerung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

Folgende grundsätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen lassen sich in der Bauleitplanung umsetzen:

- Erhalt / Neuanlage von Dauerstrukturen, v.a. entlang der nördlichen Außengrenzen des Gebietes,
- Innere Durchgrünung zur Aufwertung des gesamten Baugebiets,
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes durch Pflanzung von Gehölzen,
- Steigerung des Evaporations- und Wasserspeichervermögens durch gleichmäßige Verteilung von Vegetationsflächen im Plangebiet;
- Funktion der Gehölze als Schadstofffilter,
- Lockerung des Bodens durch Wurzelwachstum der Gehölze,
- Funktion der Vegetationsflächen als Brut- und Nahrungshabitate für Klein- und Kleinstlebewesen.

6.4 ERKUNDUNG NACH ARCHÄOLOGISCHEN RESTEN MIT GEOMAGNETIK

Ergebnisse und Interpretation

Die geomagnetische Untersuchung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

„Im Januar 2022 erfolgten geomagnetische Messungen in der Flur „An der Acht“ am nordöstlichen Ortsrand von Steffeln, Verbandsgemeinde Gerolstein, Landkreis Vulkaneifel. Die geophysikalische Prospektion wurde durchgeführt, um zu überprüfen, ob in dem Planbereich weitergehende archäologische Maßnahmen notwendig sind. Insgesamt wurden rund 19.400 qm geomagnetisch prospektiert.“

Das Untersuchungsgebiet befindet sich westlich der Landstraße L25 von Steffeln nach Leherath. Im Süden grenzt das ackerbaulich genutzte Areal an die Wohnbebauung nördlich der Lindenstraße. Die westliche Grenze bildet der Kapellenweg. Nach Norden grenzt das Areal an weitere ackerbaulich genutzte Flächen. Die Messfläche liegt rund 150 m nordöstlich der St. Michaels-Kirche. Die Kirche steht an der Stelle der Burg der Grafen von Hochstaden, deren Burg 1282 in Blankenheimischen Besitz überging. Mauerkörper und Kellerraum der Sakristei gehen vermutlich auf die Burgkapelle der Grafen zurück (Datenbank der Kulturgüter in der



Region Trier, Objekt-ID 50462, <https://kulturdb.de>). Der anhaftende Flurname „An der Acht“ verweist auf die Nähe grundherrlichen Ackerlands, das durch Frondienste bewirtschaftet wurde (Datenbank der Kulturgüter, Objekt-ID 35364). Weitere Informationen über den archäologischen Kenntnisstand im Bereich des Untersuchungsgebiets lagen zum Zeitpunkt der Auswertung nicht vor.

Nach der Geologischen Übersichtskarte von Rheinland-Pfalz 1:300.000 (Landesamt für Geologie und Bergbau – LGB) liegt die leicht nach Süden abfallende Messfläche in einem pleistozänen und quartären Vulkangebiet mit vorherrschenden basaltischen Tuffen und Schlacken, aus denen sich Lockerbraunerden entwickelt haben (BFD50 – LGB).

Der geologische Hintergrund erschwert die Auswertung des Magnetogramms, da vulkanische Böden generell eine hohe magnetische Suszeptibilität aufweisen. Einige Bereiche am Rand der Messfläche lassen sich zudem nicht auswerten, da hier Störungen z.B. durch Straßenkörper, Gartenzäune und andere moderne Strukturen hervorgerufen werden. Zwei schmale Streifen mit negativen Messwerten (1 x Südost-Nordwest, 1 x Nord-Süd) gehen vermutlich auf moderne Ursachen zurück (nichtmetallische Leitung, Graben etc.).

Darüber hinaus ist in ortsnahen Lagen grundsätzlich mit einer Kontamination der Untersuchungsflächen durch oberflächennah gelegene Objekte wie Ziegelbruch oder Metallschrott zu rechnen (z.B. Kronkorken, Blechreste, Nägel, Schrauben). Solche Verunreinigungen zeigen sich im Magnetogramm in Form punktueller Dipole, die prinzipiell jedoch auch durch archäologisch relevante Objekte wie zum Beispiel Metallgegenstände oder Schlacken hervorgerufen werden können. Insgesamt sind die Bedingungen für die archäologische Interpretation des Magnetogramms nur eingeschränkt günstig.

Im Zuge der Auswertung lassen sich dementsprechend nur wenige potentiell archäologisch relevante Strukturen identifizieren. Aufgrund ihrer Grundstruktur lassen sich im Messbild zunächst zwei Bereiche voneinander trennen: Der östliche Bereich zeigt parallel zur L25 mehrere Nord-Süd-gerichtete Streifen von abwechselnd negativer und positiver Magnetisierung, während im mittleren und westlichen Teil Südost-Nordwest-gerichtete Strukturen vorherrschen. Es ist anzunehmen, dass diese langstreifigen Anomalien durch Umlagerung des vulkanischen Ausgangsmaterials entstanden sind. Als Ursache hierfür kommen am ehesten landwirtschaftliche Tätigkeiten (Pflügen) in Frage. Innerhalb der vorgenannten größeren Flächen sind starke bis extrem starke Dipole eingestreut, bei denen es sich zum Beispiel um unmagnetisches Steinmaterial (negative Signatur in positiver Fläche) oder magnetisches Material (positive Signatur in negativer Fläche; Ziegel, Basalt etc.) handeln könnte.

Vor diesem Hintergrund lassen sich wiederum nur wenige Strukturen mit abweichender Ausrichtung erkennen. Im Westen des Messbilds scheint sich eine nach Südwesten offene U-förmige Struktur mit negativen Messwerten abzuheben. Quer dazu läuft eine positive Anomalie in Südwest-Nordost-Richtung, während etwas weiter östlich eine bogenförmige positive Anomalie auszumachen ist. Ob die angeführten Beobachtungen auf geologisch-bodenkundliche Strukturen, auf archäologisch relevante Befunde oder auf landwirtschaftliche Aktivitäten zurückgehen, lässt sich nicht entscheiden.

Grundsätzlich darf das geomagnetische Messbild in Bezug auf seine Aussagekraft nicht mit dem Plan einer Ausgrabung verwechselt werden. Gerade kleinere und/oder schwächere Anomalien sind häufig nur bei besonders günstigen Bedingungen sichtbar zu machen. Weiterhin ist das Fehlen potentiell archäologisch relevanter Anomalien keineswegs als Beleg für die Abwesenheit archäologischer Befunde zu werten, da sich archäologische Strukturen nicht in jedem Fall im geomagnetischen Messbild wiederfinden."



Trotz sorgfältiger Messwertaufnahme und Auswertung kann im Rahmen des Auflösungsvermögens der Geomagnetik nicht ausgeschlossen werden, dass Fehlinterpretationen vorliegen.

Erkundung nach Kampfmitteln mit Geomagnetik

Überprüfung der Verdachtsstellen

Die Erkundung nach Kampfmitteln kommt zu dem Ergebnis, dass 4 Verdachtsstellen der Kategorie 1 zu öffnen sind. Wird dabei die in der Ergebnistabelle formulierte Erwartung nicht bestätigt und kein Objekt gefunden, was in Form, Aufbau oder Material einem Kampfmittel ähnlich ist, und ist der Abstand der Art der Erscheinung der gefundenen Objekte zu den gesuchten Kampfmitteln sehr groß, so ist die Öffnung der Verdachtsstellen der Kategorie 2 nur in geringer Anzahl notwendig. Wurden allerdings bei den Kategorie 1 Verdachtsstellen Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Objekte geborgen, so sind grundsätzlich alle Verdachtsstellen der Kategorie 2 zu öffnen. Entsprechend den gefundenen Objekten wiederholt sich dann die oben angegebene Vorgehensweise für die nächste Kategorie.

Die Vorgehensweise sollte/kann entsprechend den Vorkenntnissen des Auftraggebers modifiziert werden.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht 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.

Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Die Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung – und somit die Bereitstellung eines entsprechenden Flächenpotenzials – steht im Vordergrund der vorliegenden gemeindlichen Planung.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.



Vor diesem Hintergrund sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Eine wesentliche Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zulässigkeit von Läden ist die „gebietsversorgende“ Funktion. Dies bedeutet, dass eine Einrichtung mit einer über das Gebiet hinausgehenden Versorgungsfunktion und einem übergebietlichen Einzugsgebiet nicht zulässig ist. Somit werden die Zulässigkeitsvoraussetzungen weiter eingeschränkt bzw. auf die dienende Funktion für das Gebiet reduziert.

Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als Konsequenz aus der o.a. Rechtsprechung für unzulässig erklärt. Abgesehen davon würde das Plangebiet insbesondere für die Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht die Standortvoraussetzungen erfüllen. Hier sind zu nennen der unmittelbare Anschluss an das klassifizierte Straßennetz (Tankstellen), der Flächenbedarf (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sowie das zu erwartende Verkehrsaufkommen mit einem Konfliktpotenzial für die geplante und bereits vorhandene Wohnnutzung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen).

7.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Umgebungsbebauung und an den spezifischen Gegebenheiten des Geländes. Deshalb wird die Zahl der Vollgeschosse auf **Z = II** festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan darf die Gebäudehöhe (gemessen in Meter) – entsprechend den auf der Planzeichnung enthaltenen Nutzungsschablonen - als Höchstgrenze festgesetzte Höhe von 9,0 m bzw. 10,0 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die im Mittel gemessene Gebäudehöhe, gemessen von der Firsthöhe des Gebäudes oder bei Flachdächern von der Oberkante Abschluss Attika an der straßenseitigen Fassadenmitte bis zur Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche.

Entsprechend dem Planeintrag müssen Gebäude mit:

- einseitigen Pultdächern,
- Flachdächern und flach geneigten Dächern zwischen 0°- 15°
- Tonnendächern oder Teiltonnendächern

eine um 1,5 m geringere Höhenbeschränkung einhalten und dürfen somit eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m erreichen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und zur Einbindung der Gebäude in das Ortsbild festgesetzt. Die unterschiedlichen Teilbereiche ergeben sich aus der bestehenden Topographie. Hier gibt es Teilbereiche, die ca. 1,0 m höher liegen, als die Restflächen.

Auf die Festsetzung weiterer (Höhen-)Bestimmungsfaktoren wurde verzichtet, um so den künftigen Bauherren einen größeren Spielraum bei der Umsetzung und Ausgestaltung der Höhenregelungen in die Bauplanung zu ermöglichen.



Bauweise

Die angestrebte Nutzung bestimmt ebenso wie die Umgebungsbebauung die Regelung über die Bauweise.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt; es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Damit wird eine verdichtete Bauweise verhindert, welche für Neubaugebiete in der Ortsge-
meinde untypisch ist.

7.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, dass Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Gleichzeitig stellt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auch die Steuerung bzw. die Konzentration der Bebauung auf gewisse, in diesem Fall der zur Straßenseite hin orientierten Grundstücksteile, dar. Nebenbei wird auch ein gewisser „ökologischer Effekt erzielt, da eine Versiegelung nur innerhalb der Bauflächen stattfinden kann.

Die nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfassten Grundstücksteile sind die sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen‘.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Im Bebauungsplangebiet entstehen Grundstücke, deren Größe zwischen 620 und 900 m² variieren.

In Abhängigkeit zu der Größe der Grundstücke soll auch die überbaubare Grundstücksfläche unterschiedlich groß sein. Aus diesem Grund wird für das Allgemeine Wohngebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die gewählten Orientierungswerte räumen den künftigen Bauherrn und den vorhandenen Betrieben einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Baukörper ein und sind auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar, weil ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades geleistet wird.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl sind die städtebaulichen Kriterien wie bei der Regelung der Grundflächenzahl zugrunde zu legen.

7.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFahrTEN

Die Forderung eines Stauraumes vor den Garagen und die Nachweispflicht von Stellplätzen in Abhängigkeit zu der Zahl der Wohneinheiten soll verhindern, dass der ruhende Verkehr ausschließlich im öffentlichen Straßenraum parkiert.

7.5 NEBENANLAGEN § 14 BAUNVO

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da Gartenhäuser in der Regel im hinteren Grundstücksbereich errichtet werden.



7.6 GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 400 m² festgesetzt. Die Festsetzungen von Mindestgrößen von Baugrundstücken kombiniert mit den Baugrenzen in Verbindung mit den Festsetzungen, dass nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und zudem nur Einzelhäuser zulässig sind, sind geeignet, einer städtebaulich nicht gewollten Baudichte entgegenzuwirken.

Somit kann das städtebauliche Ziel ein Baugebiet mit großzügigem Grünanteil zu schaffen erreicht werden.

7.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von zwei Wohnungen pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte strebt die Gemeinde eine Steuerung der Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet und somit die sich daraus ergebenden Konsequenzen auf die Infrastruktureinrichtungen an.

Gleiches gilt im Hinblick auf das Entstehen eines zumutbaren Verkehrsaufkommens.

Auch hat die gesetzliche Forderung nach Schaffung von gesunden Wohnverhältnissen eine wichtige Rolle bei der Regulierung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude gespielt. Bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen soll den Bewohnern ein gewisser Anteil an Freifläche zur Verfügung stehen.

Insgesamt soll dem angestrebten Charakter einer aufgelockerten Bebauung auch die Wohndichte der Bevölkerung entsprechen. Darüber hinaus sollen aber auch weitere Nutzungen im Gebiet realisiert werden. Insbesondere bietet sich die Ansiedlung von Dienstleistern an, da im unmittelbaren Umfeld Mischnutzungen vorhanden sind.

7.8 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Gliederung des Straßenraums erfolgt auf der Ebene der Ausbauplanung.

Dabei soll die Straße nach dem sogenannten Prinzip der weichen Trennung ausgebaut werden. Durch die ausgewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m wird dem Verkehr ein problemloses Befahren ermöglicht.

8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Ortsgemeinde hat sich in der Sitzung intensiv mit den verschiedenen Möglichkeiten gestalterischer Festsetzungen beschäftigt. Insbesondere die aktuelle Entwicklung der Haustypen – es werden vermehrt Pult- und Flachdächer nachgefragt – hat den Gemeinderat dazu bewogen auf gestalterische Festsetzungen zu verzichten. Es sollen auch moderne Formen/Gebäudekubaturen, vor allem Gebäude die als Niedrigenergiehäuser gelten, möglich sein. Auch die Frage der Baukosten spricht für diese Gebäudeformen.

Den Grundstückseigentümern sollte ein umfangreicher Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, da man den potenziellen Investoren keine weiteren Auflagen für die Bebauung auferlegen wollte.



Die Ortsgemeinde war der Meinung, dass man sich dieser Entwicklung zukünftig nicht mehr verschließen kann. Auch die Vermarktbarkeit der Flächen wird als kritisch angesehen, wenn sehr viele Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken lastet.

Bezüglich der gestalterischen Festsetzungen ist die Gemeinde nicht gänzlich frei. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Urteil der VG Neustadt vom 08.12.2003, Az.: 3 K 761/03.NW, sowie auf das Urteil der VG Trier vom 06.07.2005, Az.: 5 K 282/05.TR wonach, gestützt auf obergerichtliche Entscheidungen, Gestaltungsanforderungen nicht allgemein zulässig sind, sondern nur in bestimmten für die Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Anlässen, die gerade für dieses Gebiet charakteristisch sind, verwiesen. Das Verwaltungsgericht Trier hat hierzu in den Gründen u.a. folgendes ausgeführt:

Für ein räumlich begrenztes Gemeindegebiet muss eine gestalterische Absicht verfolgt werden, die ihrerseits gebietsspezifisch sein muss, d.h. die durch die Besonderheiten des von der Satzung erfassten Gebietes geprägt ist. Insoweit kann die besondere Prägung des Gebietes sowohl historisch vorgegeben als auch –etwa in bebauten Gebieten – erst aufgrund von planerischen Festsetzungen beabsichtigt sein. Allerdings ermächtigt die LBauO die Gemeinden nicht zur Regelung der Gestaltung solcher Bauteile, deren Ortsbildprägende Wirkung eher marginal oder zu verneinen ist, sondern nur zur Umsetzung eines gestalterischen Konzepts mit dem notwendigen Augenmaß, das der grundrechtlich geschützten Baufreiheit den angemessenen Raum gibt, sich zu entfalten.

Die Ortsgemeinde hat sich deshalb auf die Festsetzung der Zahl der Stellplätze, zur Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet und Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern, beschränkt.

9 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

Im vorliegenden Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Grünflächengestaltung gemäß (§ 9 (1) Nr. 25 A und 25 B BauGB sowie § 88 (6) LBauO) zur Minimierung des Eingriffs getroffen:

- Neuanlage von Strauchhecken (Maßnahme 1)
- Festsetzung einer Minstdurchgrünung privater Flächen (Maßnahme 2)
- Naturnahe Gestaltung der Rückhaltefläche (Maßnahme 3)

Die Durchführung der Maßnahmen sollte spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Um den Kompensationsbedarf vollständig zu decken, soll das Ökokonto OEK-072023-9ZOKZ0 (teilweise) der Gemeinde herangezogen werden. Hier wurde ein intensiver Fichtenfort AJ0 entlang des Oosbach entfichtet und in einen Laubmischwald mit einheimischen Arten entwickelt. Hier bildet sich momentan ein naturnaher, bachnaher Wald aus Erlen, Weiden und Birken.

Damit ist der errechnete Kompensationsbedarf von 56.266 Wertpunkten gedeckt. Auch die erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere in Bezug auf Bodenversiegelung, ist mittels der hier genannten Maßnahmen als abgegolten zu sehen.

Es werden also 12.800 m² aus dem Ökokonto OEK-072023-9ZOKZ0 abgebucht. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden (Mail vom 15.11.2024).

10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄß § 9 (6A) BAUGB



Abbildung 5: Auszüge aus der Starkregengefährdungskarte

Im Osten des Plangebietes verläuft eine Tiefenlinie, entlang derer sich nach Starkregenereignissen Oberflächenabfluss konzentriert. Darüber hinaus können Oberflächenabflüsse sich im Südwesten des Plangebietes und entlang der L 25 konzentrieren. Infolge dieser starken Abflusskonzentrationen sind Teile des Plangebietes und besonders auch die unterhalb gelegene



Bebauung überflutungsgefährdet (Hochwasserinfopaket des Landesamtes für Umwelt; Karte 5: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen).

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung u.a. die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz bzw. eine ordnungsgemäße Erschließung herbeizuführen.

In der Ebene der Bauleitplanung bedarf es einer differenzierten Betrachtung der Niederschlagswasserbeseitigung sowie der Starkregenvorsorge. Während es Aufgabe der Bauleitplanung ist, eine ordnungsgemäße Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten, bedarf es bei der Starkregenvorsorge eines gebietsübergreifenden Ansatzes, der losgelöst von der gebietsbezogenen Bauleitplanung zu sehen ist.

Zur Klärung einer möglichen Beeinträchtigung durch Starkregen hat die Gemeinde durch das Planungsbüro Linscheidt ein Entwässerungskonzept erstellt.

Hierzu heißt es im Konzept:

Niederschlagswasserbeseitigung

- Private Grundstücke

Bereits im Zuge der ersten Planungen wurde davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser der Grundstücke dezentral auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden sollte.

Zur Abminderung von Flächenversiegelungen ist außerdem im Bebauungsplan vorzusehen, dass für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. wasserdurchlässige Beläge wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen u. ä. zu verwenden sind.

Um die Funktionsfähigkeit der privaten Versickerungsanlagen beurteilen zu können, sollten Kunststoff-Kontrollschächte DN 600 auf der Grundstücksgrenze durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gefordert werden.

Aufgrund der Topografie besteht nur teilweise eine Möglichkeit, die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen unmittelbar einem Graben und im Weiteren einem Vorfluter zuzuführen. Für die Grundstücke, welche keinen unmittelbaren Anschluss an einen Graben realisieren können, wird der jeweilige Notüberlauf mit an ein neues Regenwasserkanalrohr angeschlossen.

Hierüber wird das anfallende Notüberlaufwasser gemeinsam mit dem Straßenwasser der Verkehrsflächen einer zentralen Regenwasserrückhaltung in Form eines „Erdbeckens“ zugeführt. Regenwasserrückhaltung Vor Einleitung in den vorh. Graben wird die Niederschlagswassermenge in einem Regenrückhaltebecken als Erdbecken gesammelt und über eine Drosseleinrichtung kontrolliert in Richtung Tieferbach weitergeleitet.

Die Weiterleitungsmenge aus der Drosseleinrichtung entspricht der anfallenden Wassermenge des natürlichen Einzugsgebietes bei einem 1-jährigen Niederschlagsereignis.

Die Bemessung für die Regenwasserrückhaltung erfolgt abstimmungsgemäß für:

- das geplante Baugebiet „An der Acht“
- die mögliche Erweiterungsfläche des Baugebietes
- und das zufließende Außengebiet gemäß Übersichtskarte

Auf eine Variantenberechnung mit/ohne „Erweiterungsfläche“ wird verzichtet, die maßgebende Bemessungsgröße ist das zufließende Außengebiet mit rd. 21 ha Einzugsfläche. Für



die Herstellung der zentralen Regenwasserrückhaltung ist Platzbedarf notwendig, benötigt werden ca. 9 x 80 m Grundstücksfläche.

Die im B-Plan dargestellte Grünfläche zwischen neuem Baugebiet und Grundstück 26 / 26-11 hat eine Breite von ca. 6,0m, hier muss zusätzlich ein weiterer Streifen mit rd. 3,0m Breite zur Verfügung gestellt werden, um die notwendige Gesamtbreite von ca. 9,0m sicherzustellen, d.h. die drei an die Regenwasserrückhaltung angrenzenden geplanten Grundstücke müssen in der Tiefe um ca. 3,0m reduziert werden. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

In der Vergangenheit wurden Regenrückhalteanlagen mit einer Jährlichkeit von 10 – 20 Jahren bemessen. Die Jährlichkeit zur Bemessung des Erdbeckens in der geplanten Maßnahme wird mit 100 Jahren gewählt, um eine ausreichende Dimensionierung getroffen zu haben.

Es sind rechnerisch rd. 310 m³ Rückhaltevolumen bei $n = 0,01$ (KOSTRA-DWD 2020 4.1.1) abzubilden. Gemäß Zeichnung sind bei einer gepl. Sohlbreite im Rückhalteraum von 4,20m, einer Wassertiefe von 84cm und einer Länge des Rückhalterumes von rd. 75m ca. 320 m³ Rückhaltevolumen baulich möglich. Die Rückhaltung ist umlaufend mit einer Zaunanlage einzufassen.

In Rahmen eines Ortstermins am 21.03.2023 wurde die Starkregensituation und das Entwässerungskonzept für das geplante Neubaugebiet mit der SGD-Nord erläutert. Das Schmutzwasser wird an den vorh. MW-Kanal in der Lindenstraße angeschlossen. Das anfallende Regenwasser soll dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Überlauf der privaten Versickerungsanlagen wird über Kanäle bzw. Mulden einem Rückhaltebecken am Tiefpunkt des Geländes zugeführt. Der gedrosselte Überlauf soll in den angrenzenden vorh. namenlosen Vorfluter eingeleitet werden. Es wurde nochmal klargestellt, dass bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens auch das oberhalb liegende Außengebiet mit berücksichtigt wurde und dieses statt üblicherweise für ein 10-20 jähriges Ereignis hier für ein 100-jähriges Ereignis bemessen wurde. Die SGD-Nord erklärte sich grundsätzlich einverstanden mit dem vorgelegten Konzept. Die größere Bemessung des RRB geht, laut SGD bereits über die Anforderungen zur Neuerschließung des Baugebietes hinaus und ist daher im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes insgesamt eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden.
Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- **Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes**
- **Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden**
- **Als Empfehlung, Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit 100l/m² je versiegelter Fläche (Beispiel: 120,0 m² Dachfläche * 100 l/m² = 12.000 l = 12,0 m³ Volumen)**
- **Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen**

Die Maßnahmenvorschläge richten sich an die nachfolgende Bebauungsplanebene bzw. die Planvollzugsebene (= Objektplanung).

Die Verlagerung in die Planvollzugsebene ist im vorliegenden Planungsfall möglich. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.



Auch ergeben sich Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregereignisse aus den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz für jede Privatperson.

Um für die nachfolgenden Planungsebenen einen frühzeitigen Hinweis auf die Berücksichtigung einer „hochwasserangepassten“ Bebauung bzw. einer möglichen Gefährdung durch Starkregenereignisse geben zu können, wurde auf der Grundlage des § 9 (6a) BauGB eine nachrichtliche des Plangebiets vorgenommen.

Rechtsgrundlage bildet der § 9 (6a) BauGB. Die Kennzeichnung bringt zum Ausdruck, dass es sich beim vorliegenden Gebiet um ein Risikogebiet handelt, in dem bei Starkniederschlägen in kurzer Zeit starke oberirdische Abflüsse i.S. des § 78(d) WHG entstehen können.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung unter Heranziehung der vorgenannten Machbarkeitsstudie vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen werden.

Weitere Informationen können zudem unter dem Link „sgdnord.rlp.de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorge“ entnommen werden. Weiterhin ist auf die Broschüre „Stark bei Starkregen“ der Gemeinde hinzuweisen.

11 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

11.1 WASSERVERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung der Baugrundstücke kann durch die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung, welche an das vorh. Leitungsnetz der Straße „Kapellenweg“ angeschlossen wird, sichergestellt werden. Die Trinkwasser-versorgung des Ortsnetzes erfolgt über den Hochbehälter Steffeln.

Brandschutz

Der Grundsatz (800 l/min über 2 Stunden) für die Löschwasserversorgung kann, laut Aussage der Verbandsgemeindewerke, aus der noch herzustellenden Trinkwasserleitung nebst Hydranten in der Erschließungsstraße im Brandfall entnommen werden.

11.2 ABWASSER

Das häusliche Schmutzwasser des geplanten Baugebiets wird im Trennsystem an die kommunale Kanalisation (Einzugsgebiet Kläranlage Steffeln-Auel) angeschlossen. Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird in der Lindenstraße, zwischen Haus Nr. 11 und 13 an das vorhandene Mischwasserrohr angeschlossen.

11.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro Linscheidt Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept für die Erschließung Baugebiet "An der Acht" in Steffeln erarbeitet (Stand Januar 2023).¹

¹ Vgl. hierzu Punkt 10 der Begründung



11.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

12 BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist auf freiwilliger Basis geplant. Dabei werden die Grundstücke nach Lage, Form und Größe so gebildet, dass für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist derzeit nicht vorgesehen.

13 PFLANZLISTE

Liste „A“ - Bäume I. Ordnung		Liste „B“ - Bäume II. Ordnung	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
		<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
		<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Liste „C“ - Sträucher		Liste „D“ - Schling- und Kletterpflanzen	
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter	<i>Clematis i. A.</i>	Waldrebe
<i>Corylus avellana</i>	Hartriegel	<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Euonymus europaeus</i>	Weißdorn	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Lonicera xylosteum</i>	Pfaffenhütchen	<i>Lonicera i. A.</i>	Heckenkirsche (klet- ternde Arten)
<i>Rhamnus catharticus</i>	Heckenkirsche	<i>Parthenocissus i. A.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Kreuzdorn	<i>Vitis coignetiae</i>	Wilder Wein
<i>Rosa tomentosa</i>	Hundsrose	<i>Vitis cult.</i>	Weinrebe
<i>Salix caprea</i>	Filzrose	<i>Wisteria i. A.</i>	Blauregen
<i>Salix purpurea</i>	Salweide	(oder Sorten aus den vorgenannten Arten)	
<i>Sambucus nigra</i>	Purpurweide Holunder		
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball		
Liste „E“ - Obstgehölze			
Apfelsorten:			



<i>Baumanns Renette</i>	Goldprimäne	<i>Landsberger Renette</i>	
<i>Bittenfelder Sämling</i>	Grafensteiner	<i>Ontario</i>	
<i>Bohnapfel</i>	Jakob Fischer	<i>Winterrambour</i>	
<i>Boskoop</i>	Jakob Lebel	<i>Zuccalmaglios Renette</i>	
<i>Danziger Kantapfel</i>	Kaiser Wilhelm		
<i>Birnensorten:</i>			
<i>Alexander Lucas</i>	Gellerts Butterbirne		
<i>Clapps Liebling</i>	Gute Luise		
<i>Conference</i>	Vereinsdechantbirne	<i>Williams Christ</i>	
zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten: Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)			
<i>Liste „F“ – Heckenpflanzen für Formhecken</i>			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn		
<i>Berberis i. A.</i>	Sauerdorn (nur grünblättrige Sorten)		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn		
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche		
<i>Ligustrum vulgare i. S.</i>	Liguster, Rainweide		
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball		

14 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei Bepflanzungsmaßnahmen sind die Richtlinien des Merkblattes DVGW GW (M), DWA -M 162 und FGSV Nr. 939 (Feb. 2013) zu beachten. Bei Bäumen sind danach bei Abständen von über 2,50 m von der Wasserleitung in der Regel keine Schutzmaßnahmen erforderlich. In jedem Fall sollten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen des Kreiswasserwerkes in der Örtlichkeit mit dem Kreiswasserwerk abgestimmt werden.
2. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3. Bei der Planung und Ausführung sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die DIN 19731, die DIN 18915 und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten, insbesondere das ALEX-Infoblatt 28: Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. (Im Internet unter: http://mwkel.rlp.de/fileadmin/mwkel/Abteilung_5/Bodenschutz/ALEX/ALEX_Infoblatt_28_2009Stand_05.2011.pdf) Sofern bei den Baumaßnahmen Überschuss-Böden anfallen, ist der Genehmigungsbehörde ein Entsorgungskonzept



vorzulegen. Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) sind zu beachten.

4. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (2 Wochen vorher) mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe abzustimmen.
5. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass für die Arbeiten der Telekom Deutschland GmbH ein abgestimmtes eigenes Zeitfenster eingeplant wird.
Die Telekom ist 3 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten, damit alle Koordinationsvorteile für den Aufbau der Telekommunikationsversorgung genutzt werden können, zu beteiligen.
6. Der Einsatz von Klima-, Kühl-Wärme-Pumpen, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist nur zulässig, wenn an den benachbarten Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet zur Nachtzeit (40 dB(A)) eingehalten werden. Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen.
7. Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu gewährleisten. Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen (entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB). Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen nach DIN 1998 vorzunehmen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger.
8. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung kann es zu temporären Geruchs- und Geräuscentwicklungen kommen, die von den zukünftigen Anwohnern im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu dulden sind.
9. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.



Steffeln, den _____.2024

Ortsgemeinde Steffeln

DS

(Sonja Blameuser, Ortsbürgermeisterin)



ANHANG

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Am Büchel“ der OG Steffeln

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Ortsgemeinde Steffeln plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „An der Acht“.

Hierzu soll ein Flächenareal nordöstlich der Ortslage in Verlängerung des „Kapellenweges“ entwickelt werden.

Die Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, sollen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,58 ha auf.

Die Größe des Baugebietes ermöglicht den Bau von ca. 14 Wohngebäuden. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gesichert, da die Ortsgemeinde die Flächen erwerben kann.

Die Bebauung soll in Form von Einzel- und Doppelhäusern erfolgen und somit dem Plangebiet einen aufgelockerten Bebauungscharakter vermitteln.

Der Gemeinderat der OG Steffeln hat in seiner Sitzung am 19.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Acht“ zur Einleitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplans wurden insbesondere Anregungen zur Starkregenvorsorge vorgetragen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Entwässerungskonzept des Planungsbüros Linscheidt vollinhaltlich integriert.

Im Konzept heißt es hierzu:

Niederschlagswasserbeseitigung

- Private Grundstücke

Bereits im Zuge der ersten Planungen wurde davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser der Grundstücke dezentral auf den Grundstücken einer Versickerung zugeführt werden sollte.

Zur Abminderung von Flächenversiegelungen ist außerdem im Bebauungsplan vorzusehen, dass für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. ä. wasserdurchlässige Beläge wie z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. ä. zu verwenden sind.

Um die Funktionsfähigkeit der privaten Versickerungsanlagen beurteilen zu können, sollten Kunststoff-Kontrollschächte DN 600 auf der Grundstücksgrenze durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gefordert werden.

Aufgrund der Topografie besteht nur teilweise eine Möglichkeit, die Überläufe der privaten Versickerungsanlagen unmittelbar einem Graben und im Weiteren einem Vorfluter zuzuführen.



Für die Grundstücke, welche keinen unmittelbaren Anschluss an einen Graben realisieren können, wird der jeweilige Notüberlauf mit an ein neues Regenwasserkanalrohr angeschlossen.

Hierüber wird das anfallende Notüberlaufwasser gemeinsam mit dem Straßenwasser der Verkehrsflächen einer zentralen Regenwasserrückhaltung in Form eines „Erdbeckens“ zugeführt. Regenwasserrückhaltung

Vor Einleitung in den vorh. Graben wird die Niederschlagswassermenge in einem Regenrückhaltebecken als Erdbecken gesammelt und über eine Drosseleinrichtung kontrolliert in Richtung Tieferbach weitergeleitet.

Die Weiterleitungsmenge aus der Drosseleinrichtung entspricht der anfallenden Wassermenge des natürlichen Einzugsgebietes bei einem 1-jährigen Niederschlagsereignis.

Die Bemessung für die Regenwasserrückhaltung erfolgt abstimmungsgemäß für:

- das geplante Baugebiet „An der Acht“
- die mögliche Erweiterungsfläche des Baugebietes
- und das zufließende Außengebiet gemäß Übersichtskarte

Auf eine Variantenberechnung mit/ohne „Erweiterungsfläche“ wird verzichtet, die maßgebende Bemessungsgröße ist das zufließende Außengebiet mit rd. 21 ha Einzugsfläche. Für die Herstellung der zentralen Regenwasserrückhaltung ist Platzbedarf notwendig, benötigt werden ca. 9 x 80 m Grundstücksfläche.

Die im B-Plan dargestellte Grünfläche zwischen neuem Baugebiet und Grundstück 26 / 26-11 hat eine Breite von ca. 6,0m, hier muss zusätzlich ein weiterer Streifen mit rd. 3,0m Breite zur Verfügung gestellt werden, um die notwendige Gesamtbreite von ca. 9,0m sicherzustellen, d.h. die drei an die Regenwasserrückhaltung angrenzenden geplanten Grundstücke müssen in der Tiefe um ca. 3,0m reduziert werden. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung verbleibt im Eigentum der Ortsgemeinde.

In der Vergangenheit wurden Regenrückhalteinrichtungen mit einer Jährlichkeit von 10 – 20 Jahren bemessen. Die Jährlichkeit zur Bemessung des Erdbeckens in der geplanten Maßnahme wird mit 100 Jahren gewählt, um eine ausreichende Dimensionierung getroffen zu haben.

Es sind rechnerisch rd. 310 m³ Rückhaltevolumen bei $n = 0,01$ (KOSTRA-DWD 2020 4.1.1) abzubilden. Gemäß Zeichnung sind bei einer gepl. Sohlbreite im Rückhalteraum von 4,20m, einer Wassertiefe von 84cm und einer Länge des Rückhalterumes von rd. 75m ca. 320 m³ Rückhaltevolumen baulich möglich. Die Rückhaltung ist umlaufend mit einer Zaunanlage einzufassen.

Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Hinsichtlich des baulichen Objektschutzes sollte eine angepasste Bauweise, wie folgt umgesetzt werden:

- Anordnung der neuen Gebäude, OK FF EG oberhalb des umliegenden Geländes
- Verzicht auf Kellergeschoß um ein „volllaufen“ zu vermeiden
- Als Empfehlung, Vergrößerung der dezentralen, privaten Rückhaltevolumen mit 100l/m² je versiegelter Fläche (Beispiel: 120,0 m² Dachfläche * 100 l/m² = 12.000 l = 12,0 m³ Volumen)
- Installation von Rückstauschutzeinrichtungen in die Hausanschlussentwässerungsleitungen

Die Maßnahmenvorschläge für die geplanten baulichen Anlagen richten sich an die nachfolgende Bebauungsplanebene bzw. die Planvollzugsebene (= Objektplanung).



Die Verlagerung in die Planvollzugsebene ist im vorliegenden Planungsfall möglich. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten stehen auch in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.

Auch ergeben sich Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregereignisse aus den gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz für jede Privatperson.

Die Generaldirektion kulturelles Erbe weist in ihrer Stellungnahme auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde hin (§§ 16–19 DSchG RLP).

Die Kreisverwaltung hat Anregungen zum Brandschutz vorgetragen. Der Grundschutz (800 l/min über 2 Stunden) für die Löschwasserversorgung kann, laut Aussage der Verbandsgemeindewerke, aus der noch herzustellenden Trinkwasserleitung nebst Hydranten in der Erschließungsstraße im Brandfall entnommen werden.

Die Gewerbeaufsicht hat auf einen landwirtschaftlichen Betrieb im direkten Umfeld hingewiesen. Die Ortsgemeinde teilt mit, dass der Betrieb schon lange aufgegeben wurde und hier keine Immissionen zu erwarten sind.

Die Westnetz stellte einen Leitungsplan zur Verfügung. Die Leitung wird im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die Deutsche Telekom gab Hinweise zur baulichen Umsetzung.

Die Landwirtschaftskammer trägt vor, dass aufgrund der umgebenden, intensiven Landnutzung, es durch die angrenzende landwirtschaftliche Flächenbewirtschaftung zu temporären Geruchs- und Geräuscentwicklungen kommen kann, die von den zukünftigen Anwohnern im Rahmen der guten fachlichen Praxis zu dulden sind.

Auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist auf die Starkregenvorsorge und die Lage im Risikogebiet hin. Hierzu wird auf die vorangegangenen Darstellungen verwiesen.

Die Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt (LAG) Rheinland-Pfalz e.V. kritisiert die Verfahrenswahl nach § 13 b BauGB und fordert ein Dorfentwicklungskonzept. Darüber hinaus werden vertiefende Festsetzungen in Bezug auf das Erscheinungsbild des Dorfes gefordert. Hier werden insbesondere Festlegungen zur Dachkonstruktionen und Dachziegeln sowie der Dachform gefordert.

Auch hierzu hat die Ortsgemeinde umfassend beraten. Es wurden im Rahmen der Gemeinderatssitzung sämtliche Festsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt und kontrovers diskutiert. Ein eindeutiger Gestaltungsrahmen lässt sich aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung nicht festlegen. Darüber hinaus wollte der Rat den potentiellen Bauherrn einen großzügigen Rahmen zur Gestaltung der Bebauung offenlassen, auch vor dem Hintergrund moderner Bauweisen.

Gerade aus diesem Grund hat die Gemeinde festgesetzt, dass beim Bau von Flachdächern eine 2,0m geringere Bauhöhe einzuhalten ist.



Im Weiteren hat die Gemeinschaft den Ausschluss von sog. Schottergärten und Schotterbeeten sowie hinreichende Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Auch hierüber hat der Rat ausführlich diskutiert und sich letztendlich gegen eine derartige Festsetzung ausgesprochen. Der Rat geht davon aus, dass die Bauherren ein entsprechendes Verständnis für die Belange des Naturschutzes besitzen und auf die Steingärten freiwillig verzichten. Darüber hinaus fordert der Bebauungsplan eine innere Durchgrünung.

Die Ortsgemeinde sieht die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach §13 b BauGB als erfüllt an. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Betrachtung der Schwellenwerte zeigt, dass der Schwellenwert für die Ortsgemeinde für den Zeithorizont bis 2045 sich bei einem prognostizierten Bevölkerungsrückgang von 4,1 % für die VG ein Bedarfswert von 1,93 ha für die OG Steffeln ergibt. Durch die geplante bauliche Entwicklung werden 1,14 ha Flächen überplant. Da die Baulücken nicht zu mobilisieren sind, werden diese mit 10% berechnet, so dass hier mit ca. 0,2 ha Flächenpotenzial zu rechnen ist. Demnach trägt die Ortsgemeinde unter den genannten Rahmenbedingungen der Schwellenwertberechnung Rechnung.

Der Landebetrieb Mobilität weist auf die Auflagen für die direkte Anbindung an die L 25 hin.

Die Verbandsgemeindewerke geben Hinweise zur Erschließung des geplanten Baugebietes.

Ergebnis der Abwägung

Die Erschließung des Baugebietes soll, wie geplant über eine Schleifenstraße die an die Ortslage und an die Landesstraße angebunden wird, erfolgen.

Den Anregungen der Kreisverwaltung in Bezug auf das Planerfordernis konnte durch den Nachweis des Bedarfes und der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Die Anregungen der SGD-Nord in Bezug auf die Starkregenvorsorge wurde durch nachrichtliche Kennzeichnung und den entsprechenden Hinweisen und Festsetzungen Rechnung getragen.