

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Begründung zum Bebauungsplan § 9, Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Ziele und Zwecke der Planung
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit
5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen
7. Abwägung der Belange
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anlage 1: Landespflegerischer Planungsbeitrag

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in der Ortsgemeinde Hövels, im Ortsteil Siegenthal und wird in zwei nicht zusammen liegende Teilbereiche A und B untergliedert.

Der räumliche Geltungsbereich A schließt eine größere Baulücke zwischen dem vorhandenen alten Ortsteil Siegenthal und den Wohn- und Gewerbegebäuden nördlich des ehemaligen Gasometers.

Der räumliche Geltungsbereich B umfaßt landwirtschaftliche Flächen in der Gewanne "Oberm Lach" und dient für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Teil A vorgenommen werden. Eine direkte Zuordnung des Teilbereiches B entspr. § 8a (1) BNat-SchG erfolgt für den Ausgleich der Beeinträchtigungen auf den öffentlichen Straßen- und Wegeflächen.

Nach § 9 (1) Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden. In diese Abstandsvorschrift sind auch Aufschüttungen größeren Umfangs eingeschlossen.

Diese gesetzliche Vorgabe wurde bei der Planung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt, indem daß die Bauflächen in entsprechendem Abstand festgesetzt sind und die Flächen für das Aufschütten eines Lärmschutzwalles unmittelbar an die Grenzen der Baugrundstücke orientiert sind. Somit ergibt sich die erforderliche Abstandsfläche zur B 62, die für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Ortsteil Siegenthal ist vom städtebaulichen Typ her eine Streusiedlung, die sich, ausgehend von einem Haufendorf, beidseits der B 62 im alten Ortskern ständig weiter in den Außenbereich entwickelt hat. Zunächst entstand westlich des Ortsteiles im Zusammenhang mit dem Standort des Gasometers eine Ansiedlung mit Wohnbebauung für das Betriebspersonal der Gasversorgungsanlage, die sich nördlich mit Wohn- und Gewerbegebäuden ohne öffentliche Erschließung weiter ausdehnte. Der ehemalige Landwirtschaftsweg, die Dorfstraße, bildet

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

die einzige Verbindung zwischen dem alten Ortskern Siegenthal und der Ansiedlung nördlich des Gasometers. Mittlerweile sind bergseits der Dorfstraße die dort noch unbebauten Flächen zum größten Teil bebaut, so daß in der gesamten Ortsgemeinde Hövels keine weiteren Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Um einer weiteren Zersiedlung des Ortes durch ungeordnete Bautätigkeit in zweiter Baureihe oder auf den talseits der Dorfstraße gelegenen Anliegergrundstücken entgegenzuwirken, ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen weist der Ortsgemeinde Hövels die Funktion "Landwirtschaft" zu. Diese Funktion setzt somit in der Ortsentwicklung eine Priorität, die eine weitere bauliche Ausdehnung in Verbindung mit einer Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Produktions- und Arbeitsbedingungen nicht zuläßt.

Aus diesem Grunde bietet sich auf der überplanten Fläche die einzige Möglichkeit zur Ausweisung neuer Bauflächen. Die Ortsgemeinde Hövels konnte aufgrund der Stilllegung eines landwirtschaftlichen Betriebes den größten Teil dieser Flächen in ihr Eigentum erwerben und bietet somit die Gewähr für eine unproblematische Durchführung der späteren Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB

Gleichzeitig ergibt sich durch dieses Plangebiet die städtebauliche Möglichkeit, eine Entwicklung des Ortes von dem Typ Streusiedlung weg, in Richtung Haufendorf zu lenken.

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Varianten für die Bebauung erarbeitet. Die topographische Geländesituation ermöglichte es nicht, grundlegend andersartige Erschließungsvarianten vorzusehen, da zunächst einmal aufgrund der bereits vorhandenen bergseitigen Bebauung die Trasse der Dorfstraße unverändert beibehalten werden muß. Des weiteren erlaubt es die Breite der Fläche zwischen Dorfstraße und Abstandsfläche zur B 62 nicht, weitere Erschließungsstraßen mit beidseitiger Bebauung und attraktiv zugeschnittenen Baugrundstücken zu bilden.

In einer ursprünglichen Variante war die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im westlichen Teil des Bebauungsplanes bis an die Straße "Am Gasometer" vorgesehen. Es sollten die an die obere Dorfstraße anliegenden bebauten Grundstücke einer öffentlichen Erschließung zugeführt und mit in die spätere Umlegung einbezogen werden, denn die derzeitige Besitzstruktur stellt für einige Grundstücke keine Anbindung an die öffentliche Erschließung dar. Die Anlieger dulden derzeit im gegenseitigen Einvernehmen ein gegenseitiges Betreten und Befahren ihrer Privatflächen. Dieser Zustand bietet jedoch städtebaulich eine konfliktreiche Situation, die bei nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten ständig eskalieren kann.

In einer vorgezogenen Anliegerbeteiligung wurde jedoch einvernehmlich von allen Betroffenen der Wunsch geäußert, die Fläche nicht in das Bebauungsplanverfahren einzubeziehen

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

und die derzeitige Besitzstruktur beizubehalten. Diesem Wunsch wurde seitens der Ortsgemeinde entsprochen, um eventuellen Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren durch Einsprüche von Betroffenen vorzubeugen.

Die konfliktfreie Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz (B 62) und die Entlastung des östlichen Abschnittes der Dorfstraße im alten Ortskern Siegenthal von einem höheren Verkehrsaufkommen nach Bebauung des Plangebietes ist besonderes Ziel der Planung.

Derzeit befindet sich auf der B 62 eine Abbiegespur im Bereich der Einmündung Dorfstraße. Diese Abbiegespur liegt in einem Innenbogen der B 62, so daß der aus der Dorfstraße einmündende Verkehr sich nur über Verkehrsspiegel auf die klassifizierte Straße orientieren kann.

Mit der Vorstellung, daß die derzeitige Konfliktsituation bei geringem Abbiegeverkehr entschieden verschärft wird, wenn durch ca. fünfzig neue Wohnhäuser ein bedeutend höheres Verkehrsaufkommen an dem zukünftigen Einmündungsverkehr beteiligt sein wird, muß im Rahmen des Bebauungsplanes eine neue konfliktfreie Lösung festgesetzt werden.

Hierzu wurden durch den Planverfasser vier Varianten erarbeitet, die am 09.05.1995 bereits in einem Vorgespräch mit der zuständigen Fachbehörde, dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz, erörtert wurden.

- Variante 1** sieht einen Ausbau der Dorfstraße in vorhandener Trasse vor. Von dort aus verlaufen Stichstraßen zur inneren Erschließung des Plangebietes. Veränderungen der Anbindung an die B 62 sind nicht vorgesehen.
- Variante 2** erschließt das Plangebiet über den vorhandenen befestigten Landwirtschaftsweg mit einer Hauptanbindung in der bestehenden Einmündung an die B 62. Die derzeitige Abbiegespur müßte verändert werden.
- Variante 3** nutzt die vorhandenen Anbindungen sowohl im Ortskern Siegenthal als auch über die gewerbliche Zufahrt am ehemaligen Gasometer für eine Runderschließung mit doppelter Anbindung an die B 62. Hierbei sind Veränderungen innerhalb der B 62 nicht erforderlich.
- Variante 4** entspricht dem Wunsch der Ortsgemeinde nach einer verkehrstechnisch günstiger gelegenen Einmündung auf der geraden Strecke der B 62 und Schließung der vorhandenen Einmündung im konfliktreichen

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Innenbogenbereich für Kfz. Die derzeitige Fläche der Abbiegespur kann zurückgebaut und für eine vom Straßenverkehrsraum abgegrenzte Bushaltestelle umgebaut werden.

Das Ergebnis der straßenverkehrstechnischen Abstimmung ist das Einverständnis des Straßenverkehrsamtes zu der Variante 4, jedoch mit der Anregung, die neue Zufahrt um ca. 100 m in Richtung Ortskern zu verschieben, damit die freie Strecke der B 62 nicht durch diese in der Leichtigkeit des Verkehrsflusses eingeschränkt würde.

Im Rahmen dieser geplanten Anbindung ist jedoch eine neue Abbiegespur auf der B 62 herzustellen. Diese kann mit der Gestaltung einer geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahme (Fahrbahnteiler auf der Sperrfläche) verbunden werden. Die vorhandene Abbiegespur kann zu einer Bushaltestelle umgebaut und alle sonst noch vorhandenen Straßeneinmündungen sollen geschlossen werden.

Im parallelen Bereich zur B 62 ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG eine Bauverbotszone von 20 m außerhalb der OD einzuhalten. Diese Fläche kann als landespflegerische Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

Für die Berücksichtigung der Schallimmissionen aus der B 62 ist ein Lärmgutachten erforderlich.

Den Anregungen des Straßen- und Verkehrsamtes wurde bereits durch Beschluß des Ortsgemeinderates zugestimmt und die Entwurfsplanung entsprechend geändert.

Die in dem Plangebiet entstehenden Häuser werden erfahrungsgemäß sicherlich zum größten Teil von jungen Familien mit Kleinkindern gebaut werden. Hier ist daher dringend die Herstellung eines Kinderspielplatzes in zentraler Lage erforderlich.

Die Ortsgemeinde hat im Rahmen ihrer Beratungen zu dem Planungskonzept eine Fläche gegenüber der Einmündung Planstraße B in A ausgewählt, auf der ein Spielplatz großzügig in Kombination mit einem kleinen Dorfplatz zur soziologischen Integrationsmöglichkeit neuer Ortsteilbewohner mit der eingesessenen Bevölkerung hergestellt werden soll.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 1 BauNVO dargestellt. Die bauliche Nutzung dieser Fläche wird als "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine weitere bauliche Nutzung vor, die jedoch als Abstandsfläche zu dem benachbarten Gewerbegebiet des ehemaligen Gasometergeländes als "Mischgebiet" entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt wird.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes trägt die Ortsgemeinde Hövels dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken innerhalb des Ortsteiles Siegenthal und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung, die der Funktionszuweisung der derzeitigen Siedlungsbedeutung "Landwirtschaft" nicht widerspricht. In den vergangenen Jahren wurde nach Bebauung der anderen Baugebiete in der Ortslage Niederhövels eine weitere Bebauung von Baulücken vorgenommen und im Ortsteil Siegenthal entlang der Dorfstraße die bergseitigen Grundstücke zwischen dem alten Ortskern und der nördlich des Gasometers gelegenen Ansiedlung bebaut.

Inzwischen jedoch bestehen keine weiteren Möglichkeiten für eine Ortsentwicklung ohne die förmliche Ausweisung eines neuen Baugebietes mehr.

Da der Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Wissen der Ortsgemeinde Hövels die Funktionszuweisung "Landwirtschaft" erteilt, darf dieser Strukturbereich keinesfalls durch heranrückende Wohnbebauung in seiner Existenz oder seinen Arbeitsbedingungen beeinträchtigt werden.

Durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes im Ortsteil Siegenthal erhielt die Ortsgemeinde Hövels die einzige Möglichkeit, auf der ausgewiesenen Fläche eine geordnete zukünftige Ortsausdehnung zu sichern.

Es ist daher Ziel und Notwendigkeit, diese Möglichkeit zur weiteren baulichen Ortsentwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Belange der Landespflege und einer wirtschaftlichen städtebaulichen Planung durch diesen Bebauungsplan festzusetzen.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Entsprechend den Vorschriften, die sich aus den §§ 8 bis 8c BNatSchG sowie des § 17 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPfLG) ergeben, ist für diesen Bebauungsplan ein landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet worden, der im einzelnen die Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit erfaßt und bewertet.

Die Ergebnisse dieser Bewertung werden unter dem Grundsatz des Abwägungsgebotes nach § 1, Abs. 6 BauGB in diesen Bebauungsplan integriert und sind damit Bestandteil einer einvernehmlichen Ortsentwicklung mit den ökologischen Bedürfnissen der natürlichen Umwelt entsprechend der Abwägung des Ortsgemeinderates.

Im einzelnen wird in diesem Zusammenhang auf den Inhalt dieses Planungsbeitrages verwiesen, der als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung ist.

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes wird als "Mischgebiet" festgesetzt, da diese geplante Nutzung einvernehmlich mit der tatsächlichen vorhandenen Nutzung im nordwestlich gelegenen Anschlußbereich steht. Darüber hinaus soll diese Nutzung als städtebauliche Pufferzone zwischen der gewerblichen Fläche auf dem ehemaligen Gasometergelände und dem in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" ihre Funktion erhalten.

Die vorgesehene Bebauung auf den geplanten Baugrundstücken wurde derart festgesetzt, daß sich eine harmonische städtebauliche Struktur zwischen dem alten Ortskern Siegenthal und dem geplanten Baugebiet ergeben wird. Daher ist auch lediglich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise möglich.

Der ländliche Charakter des Ortsteiles soll in den baulichen Anlagen, den Straßen und auch den privaten sowie öffentlichen Freiflächen gewahrt bleiben. Aus diesem Grunde wird auch die Herstellung von gebietsuntypischen Stellplätzen und Garagen unterbunden.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Die Straßen werden in ihrem Querschnitt auf die für den Verkehrsfluß minimal erforderliche Breite festgesetzt, so daß ruhender Verkehr innerhalb der Straßenflächen nicht mehr aufgenommen werden kann. Es wird daher die Herstellung von ausreichenden Stellplätzen je Wohnung auf den Privatflächen empfohlen.

Aus landespflegerischen Gründen wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, damit gewährleistet bleibt, daß nur eine geringe Fläche des einzelnen Baugrundstückes überbaut bzw. versiegelt werden kann und die grünordnerischen Belange als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft in größerem Umfang auf den Baugrundstücken selbst ausgeglichen werden können. Die ländliche Strukturentwicklung mit Privatgärten und Gehölzpflanzungen zwischen der Wohnbebauung wird dadurch optimal ermöglicht.

Die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen auf 12,0 m soll eine Angleichung der baulichen Entwicklung an die bereits bestehende Bebauung bewirken. Hierbei ist jedoch für die jeweiligen Gebäudeplanungen eine dringende Abstimmung zur Höhenlage des Bauwerkes mit den Stadtwerken Wissen erforderlich, zuständig als Versorgungsträger für Gas, Wasser und Abwasser, damit die Entwässerung der Kellersohle mit dem erforderlichen freien Gefälle zum Schmutzwasserkanal möglich bleibt.

Um eine städtebauliche Vielfaltigkeit in dem angestrebten ländlichen Charakter des Neubaugebietes zu gewährleisten, wird allgemein auf eine generelle Festsetzung einer bestimmten Firstrichtung für die Gebäude verzichtet.

Lediglich auf den südlich der Planstraße A gelegenen Baugrundstücken kann in der Abwägung dem angestrebten Ziel nicht entsprochen werden, denn hier gestatten schalltechnische planerische Vorkehrungen zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus dem Kfz-Verkehr der B 62 keine Öffnungen im Dachgeschoß der einzelnen Wohnhäuser.

Damit die Dachflächen gleichzeitig eine Funktion zur Schallabschirmung erhalten, wird die Firstrichtung parallel zur B 62 festgesetzt (siehe hierzu Anlage 2, schalltechnisches Gutachten).

Flächen für Stellplätze und Garagen werden überall auf den Grundstücken zugelassen, mit Ausnahme eines 1,50 m breiten parallelen Streifens zur Straßengrenze. Hier sollen Bauwerke und abgestellte Kfz den erweiterten Straßenraum nicht verengen, sondern Flächen für gärtnerische Anlagen zur Eingrünung und Auflockerung dieses Bereiches angelegt werden.

Bei einer senkrechten Orientierung der Garage zur Straße soll ein 5,0 m langer Stauraum verhindern, daß von den Anliegergrundstücken ausfahrende Kfz ohne Sichtkontakt zum

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

fließenden Verkehr den Straßenraum befahren müssen. Des weiteren soll beim manuellen Öffnen oder Schließen des Garagentores ein Verlassen des Kfz durch die fahrende Person auf dem Anliegergrundstück und nicht im Straßenraum möglich sein.

Für die Straßengestaltung wird eine Mischfläche in verkehrsberuhigter Ausbauart vorgesehen.

Pflanzinseln und Pkw-Stellplätze im Straßenraum beeinträchtigen nach deren Herstellung die Möglichkeit zur Anlegung von Grundstückszufahrten entlang der gesamten Straßengrenze. Es ist vorgesehen, zunächst bis zum Abschluß der privaten Hochbautätigkeit die Erschließungsstraßen in einem Rohzustand mit Oberfläche bituminöser Tragschicht zu belassen, damit die endgültige Oberfläche der Straßen durch die Bautätigkeit auf den Privatgrundstücken und Schwertransporte nicht beschädigt wird.

In diesem Ausbauzustand werden noch nicht die verkehrsberuhigten Ausbauelemente baulich hergerichtet, so daß noch eine Abstimmung der privaten Grundstückszufahrten individuell erfolgen kann. Wenn jedoch die Elemente zur Straßengestaltung baulich hergestellt sind, soll bei einem späteren Bauvorhaben der Anspruch auf eine Zufahrt entlang dieser baulichen und verkehrstechnischen Hindernisse nicht mehr möglich sein. Das später geplante Bauvorhaben muß sich ab diesem Zeitpunkt an den baulichen Gestaltungselementen im Verkehrsraum orientieren.

Im Zuge der Straßenfertigerschließung bleibt in jedem Fall eine ausreichende Anbindung eines jeden noch unbebauten Anliegergrundstückes an die Erschließungsstraße erhalten und frei von baulichen und verkehrstechnischen Hindernissen. Eine Abstimmung der Grundstückszufahrten kann auch für diese Grundstücke im Rahmen der Gestaltungsplanung erfolgen.

Damit der ländliche Charakter der Bebauung gewahrt bleibt, wird eine Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten in den jeweiligen Hausarten getroffen.

Die festgesetzten Einschränkungen in der Nutzung von Eckgrundstücken im Bereich der Sichtdreiecke sollen die Übersichtlichkeit der Straßeneinmündungen bewirken und somit Konfliktsituationen zwischen Kraftfahrzeugen beim Einmündevorgang vermeiden.

Als Verkehrsflächen werden die Erschließungsstraßen mit einer Gesamtbreite von 5,50 m bzw. 5,00 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht zum späteren Zeitpunkt einen verkehrsberuhigten Ausbau. Aus diesem Grunde wird eine Aufteilung der Verkehrsflächen nicht festgesetzt.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung durch Zeichen 325 und 326 nach § 42 StVO und nicht durch Festsetzung im Bebauungsplan. Für die straßenverkehrsrechtliche Anordnung sind bauliche Maßnahmen zur Gestaltung und Geschwindigkeitsdämpfung der Kfz innerhalb des Straßenraumes erforderlich.

Diese baulichen Maßnahmen sollen nach dem Wunsch der Ortsgemeinde derzeit noch nicht konkret festgesetzt, sondern nach der Bebauung des Plangebietes mit den Anliegern diskutiert werden. So soll die Anbindung des Grundstückes an die Straßenfläche, wie bereits erläutert, nicht durch Pkw-Stellplätze oder Pflanzinseln im Vorstadium der baulichen Nutzung beeinträchtigt werden, sondern eine eventuelle Straßengestaltung sich an den vorhandenen Möglichkeiten orientieren.

Da die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches eine konkrete Straßenplanung mit Darstellung der möglichen Grundstückszufahrten sowie der Pflanzflächen im Straßenraum und die verbindlichen Vorgaben der Parzellierung für die Umlegung voraussetzt, soll die Kennzeichnung der Straßenflächen mit dem Planzeichen "V" erfolgen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen späteren verkehrsberuhigten Ausbau gegeben sind. Zunächst jedoch werden im Zuge der Roherschließung Gestaltungselemente, die nach Straßenverkehrsrecht die Voraussetzung zur Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches darstellen, nicht in die Straßenflächen baulich integriert. Eine konkrete Planung der Verkehrsberuhigung, so wie es das Rundschreiben der Bezirksregierung Koblenz vom 21.05.1986 vorschreibt, ist somit im Stadium des Bebauungsplanes nicht möglich und wird zum späteren Zeitpunkt vor Ausführung der Fertigerschließung erfolgen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Neubaugebietes sieht eine Anbindung an die B 62 entsprechend der Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz vor.

Die nördliche Erschließungsstraße (Planstraße B) wird zum größten Teil innerhalb der vorhandenen Trasse der Dorfstraße geführt. Eine Verbreiterung des Querschnittes wird talseits vorgenommen, so daß die bergseitige Straßenbegrenzung zu den Anliegergrundstücken in derzeitiger Lage erhalten bleibt.

Die südliche Erschließungsstraße (Planstraße A) wird den mittleren Teil des Plangebietes erschließen, in dem derzeit noch landwirtschaftliche Fläche vorhanden ist. Die Linienführung wurde derart geplant, daß zwischen der vorhandenen Dorfstraße und der nördlichen Begrenzung der Abstandsfläche zur B 62 drei Reihen wirtschaftlich zugeschnittener Baugrundstücke entstehen.

Eine Wendeanlage mit 20 m Durchmesser am Ende jeder Erschließungsstraße ermöglicht das problemlose Wenden eines 3-achsigen LKW (Müllfahrzeug).

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Gleichzeitig läßt diese Erschließungsplanung eine abschnittsweise Realisierung dieses Bebauungsplanes zu. Eine Möglichkeit zur talseitigen Bebauung der Anliegergrundstücke zur Dorfstraße besteht bei vorhandener Trassenführung der Erschließungsstraße ohne vorgezogene Erschließungsbaumaßnahmen, soweit nicht eine neue Kanalisation in der Dorfstraße vorab aufgrund des mangelhaften Bauzustandes der vorhandenen Kanalisation verlegt werden muß.

Die neue Anbindung der Dorfstraße an die B 62 sieht verkehrstechnisch optimale Bedingungen vor. Die Einmündung liegt rechtwinklig zur Bundesstraße auf einem geraden Streckenabschnitt, der nach beiden Seiten gut einsehbar ist und durch die geplante neue Abbiegespur zu verkehrstechnisch konfliktfreien Einmündungsvorgängen der Kfz führen wird.

Ein Fußgängerüberweg auf die zur Sieg gelegene Seite der B 62 ist in Höhe der Sperrfläche geplant, so daß hier durch die Herstellung eines Fahrbahnteilers zwischen Verkehrsgrünflächen eine angenehme Überquerungsmöglichkeit für Fußgänger gegeben ist.

Eine Busbucht für den Linienverkehr von Wissen in Richtung Betzdorf (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) kann baulich in unmittelbarem Nachbarbereich zu dem Fußgängerüberweg hergestellt werden. Die genaue Festlegung erfolgt im Zuge der technischen Straßenplanung in Abstimmung mit den angrenzenden Grundstückseigentümern sowie dem Straßen- und Verkehrsamt Koblenz als zuständiger Fachbehörde.

Im Bereich der derzeitigen Abbiegespur für die Anbindung der Dorfstraße ist ein Rückbau der Bundesstraße auf den südlichen bituminös befestigten Querschnitt vorgesehen, damit auf der nördlichen Fläche, abgetrennt von der durchgehenden Fahrbahn, auch teils noch in der vorhandenen Einmündungsaufweitung, eine Bushaltestelle für den ÖPNV von Betzdorf in Richtung Wissen hergestellt werden kann.

In diesem Zusammenhang muß die derzeitige Anbindung der Dorfstraße an die B 62 geschlossen werden und dient nur noch dem Fußgängerverkehr zur Bushaltestelle oder zum Fußgängerüberweg.

Der südöstliche Abschnitt der Dorfstraße erhält nur noch die Funktion eines Wohnweges ohne Wendemöglichkeit für LKW. Eine Veränderung des Bauzustandes ist im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme für diesen Straßenabschnitt nicht vorgesehen. Zum Aufstellen von Mülltonnen am Abfuhrtag ist neben der Buseinfahrt eine Standfläche für die Anlieger des unteren Abschnittes der Dorfstraße im angrenzenden Bereich zur B 62 vorgesehen.

Die innere Erschließung des alten Ortskernes Siegenthal ist durch zwei Anbindungen an die Planstraßen A und B gesichert. In dem bestehenden Abschnitt der Dorfstraße sind bis auf

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

die Umgestaltungen der Einmündungsbereiche keine baulichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes verbunden.

Lediglich der südliche Abschnitt des bituminös befestigten Feldweges wird von der B 62 abgekröpft und erhält im Zusammenhang mit der Neuherstellung der Abbiegespur auf der B 62 eine Anbindung an die Planstraße A im unmittelbaren Anschlußbereich an die Einmündungsaufweitung. Diese Neuanknüpfung des vorhandenen Feldweges ist als Folgemaßnahme in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung der Abbiegespur zu sehen, da die derzeitige Anbindung an die B 62 aus verkehrstechnischen Gründen im gegenüberliegenden Bereich des Fahrbahnteilers nicht aufrechterhalten werden kann.

Im Rahmen der Offenlegung dieses Bebauungsplanes wurden Bedenken gegen die Schließung dieses Landwirtschaftsweges vorgetragen, da dieser unbedingt für den Viehtrieb als kurze Wegeverbindung über die B 62 erhalten bleiben müsse. In der Abwägung erkannte der Ortsgemeinderat die Berechtigung der Bedenken, da zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der B 62 für den Viehtrieb keine weite Wegführung parallel zur Bundesstraße bis zur Einmündung der Planstraße A vorgesehen werden kann. Jedoch besteht auch ein Interesse, daß diese vorhandene Einmündung nicht zweckentfremdet genutzt wird. Der Ortsgemeinderat hat daher beschlossen, durch die öffentliche Grünfläche eine Nutzung für den Viehtrieb zu ermöglichen, jedoch eine geeignete Absperrung anzubringen, die eine zweckfremde Nutzung verhindert.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist noch keine technische Straßenplanung mit Trassierungsfestlegungen im Grund- und Aufriß erarbeitet, so daß bei der erschließungstechnischen Realisierung des Bebauungsplanes Abweichungen aus verkehrstechnischen und fahrgeometrischen Gründen in geringem Umfang zulässig bleiben müssen. Diese Abweichungen werden jedoch bereits im Zuge der Baulandumlegung nach §§ 45 ff vermessungstechnisch berücksichtigt, indem eine Straßenrandtrassierung mit den straßenplanerischen Erfordernissen der Umlegungsstelle zur Verfügung gestellt wird.

Im Rahmen der Herstellung von Erschließungsstraßen sind, bedingt durch die erhebliche topographische Geländequerneigung, zum Teil größere Höhenunterschiede durch Böschungen zu überbrücken.

Diese Böschungen sollen grundsätzlich in das Eigentum der Anlieger geführt werden, da die Nutzung als öffentlicher Straßenseitenraum aus Gründen der Unterhaltung nicht vorgesehen ist. Dagegen bieten diese Flächen den Anliegern die Möglichkeit der privaten Gestaltung. Diese Böschungen können durch private Anschüttungen talseits bis an die Hauswände gänzlich beseitigt oder durch Stützmauern bis 70 cm Höhe abgefangen werden.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Da jedoch die talseitigen Böschungen gleichzeitig Stützkörper für die Erschließungsstraßen sind, dürfen diese von den Privatanliegern nicht steiler als 1:1,5 abgetragen werden, weil ansonsten die Standfestigkeit der Straße beeinträchtigt würde. Es ist jedoch den Anliegern freigestellt, diese talseitigen Böschungen durch private Stützmauern abzufangen, wenn die Standfestigkeit der Baugrubenwand und der neuen Stützmauer durch eine statische Berechnung mit entsprechenden Schnittzeichnungen nachgewiesen wird.

Die Absicherung und Unterhaltung aller straßenangrenzenden Stützmauern ist Angelegenheit der jeweiligen Anlieger. Daher sind diese baulichen Grenzanlagen auch im Rahmen der Umlegung den privaten Baugrundstücken zuzuteilen.

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die verschiedenen Versorgungsträger vorgenommen.

Für die elektrische Versorgung beabsichtigt die RWE-Energie AG eine Verkabelung des Neubaugebietes. Hierzu ist in dem Bereich der vorhandenen Einmündung der Dorfstraße in die B 62 eine bestehende Trafostation nachrichtlich als Festsetzung übernommen. Die Möglichkeit für eine weitere Trafostation bietet sich innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche nach Abstimmung mit der Ortsgemeinde. Das Versorgungsunternehmen wurde zur Abgabe einer entsprechenden Anregung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu diesem Bebauungsplanentwurf aufgefordert.

Die Versorgung mit Elektrizität, Telefon, Breitbandkabel, Wasser und Gas erfolgen innerhalb des Straßenraumes.

Die Abwasserentsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Wissen. Es ist vorgesehen, eine Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem herzustellen und die Möglichkeit einer großflächigen Versickerung zu erkunden.

Die einzelnen erforderlichen Festsetzungen für Leitungsrechte auf Privatgrundstücken erfolgen zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger oder werden nachrichtlich aufgrund grundbuchrechtlicher Eintragung festgesetzt.

Im Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wünschten RWE-Energie AG und Telekom AG eine Beteiligung und Information über die technische Erschließungsplanung sowie die anschließende Baudurchführung. Der Ortsgemeinderat stimmte diesem Wunsche zu und beauftragte die Verwaltung, entsprechende Informationen zur gegebenen Zeit an die Versorgungsträger weiterzuleiten.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

6. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz, (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten stellt die geplante Nutzung eine Nutzungsverträglichkeit mit der bereits bestehenden Bebauung dar. Durch die geplanten Festsetzungen ist sichergestellt, daß die ländliche Struktur der Ortsteiles Hövels erhalten bleibt und eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung sichergestellt ist. Derzeit sich darstellende Zersiedlungserscheinungen der vorhandenen Bebauung sollen mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes aufgehoben werden.

Die Gebietsgliederung nach BauNVO ergibt eine Übergangsstruktur zu den vorhandenen Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Gasometergelände und dem "Allgemeinen Wohngebiet" im weiter östlich gelegenen Planbereich.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplanentwurf wurden von einigen betroffenen Anliegern Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgetragen, die jedoch fast ausschließlich darauf gerichtet waren, die bergseits zur Dorfstraße gelegene vorhandene Bebauung nicht zu Erschließungsbeiträgen heranzuziehen.

In diesem Zusammenhang wurden für das Plangebiet Erschließungsvarianten vorgeschlagen, die aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche zwischen Dorfstraße und B 62 zu einseitiger Bebauung von Straßen oder doppelseitiger Erschließung vieler Grundstücke führen würden. Diese Vorschläge erscheinen aus städtebaulicher Sicht unwirtschaftlich und würden für die einzelnen neuen Baugrundstücke zu unverhältnismäßig hohen Erschließungsbeiträgen führen, während die bebauten bergseitigen Anliegergrundstücke der Dorfstraße derzeit bei Verzicht auf einen Straßenneubau nicht veranlagt werden könnten, aber zum späteren Zeitpunkt bei bautechnischer Erfordernis zur Erneuerung der Straße, ebenfalls durch die einseitige Bebauung, mit wesentlich erhöhten Kosten beteiligt werden müßten.

Um die Schallimmissionen aus dem Verkehr der B 62 beurteilen zu können, hat die Ortsgemeinde bereits im frühen Planungsstadium ein Schallgutachten beauftragt. Dieses Schallgutachten (siehe Anlage 2) empfiehlt schalltechnische Maßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder -wall entlang der B 62 sowie passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden südlich der Planstraße A.

Diese Maßnahmen sind durch entsprechende Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Die vorgeschlagene Lärmschutzmaßnahme entlang der B 62 wird als Lärmschutzwand vorgesehen, der nicht unmittelbar neben der Bundesstraße angeschüttet wer-

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

den soll, sondern direkt neben dem rückseitigen Grenzverlauf der südlich zur Planstraße A verlaufenden Baugrundstücke.

Diese Anordnung bietet den Vorteil, daß der Wall durch flach ansteigende talseitige Böschung besser in die vorhandene Topographie einmodelliert werden kann. Des weiteren ist im Bereich des vorhandenen Anwesens Hauptstraße 58 und 60 unmittelbar an der B 62 keine Unterbrechung oder Verschwenkung erforderlich, so daß nicht der Eindruck eines Fremdkörpers in der Landschaft entstehen wird. Eine untergliederte Bepflanzung des Walles wird die landschaftsbezogene Einbindung positiv unterstützen.

Als Baustoff für diesen Lärmschutzwall wird unbelastetes Erdmaterial aus den Erd-, Leitungs- und Straßenbauarbeiten für die Erschließung des Plangebietes verwendet. Dies führt zur Kostenverringerung bei den Erschließungsbaumaßnahmen, da das überschüssige Erdmaterial nicht abtransportiert und kostenaufwendig außerhalb abgelagert oder deponiert werden muß. Darüber hinaus werden umfangreiche Erdtransporte mit allen negativen Beeinträchtigungen durch den alten Ortskern Siegenthal vermieden.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan äußerte eine Anwohnerin aus dem südlich der B 62 gelegenen einzelnen Wohnhaus bezüglich ihres Anwesens Bedenken, "daß es durch den Lärmschutzwall zu einem weiteren Ansteigen der Straßenlärmbelastung kommen wird. Außerdem dürfte sich auch die ohnehin schon hohe Schadstoff-/Abgasbelastung durch die Schaffung eines "engen Tales" erheblich erhöhen. Nicht zuletzt wird sich der Wohnwert durch die mit dem Wall vollzogene "Ausgrenzung aus dem Dorf" beträchtlich reduzieren".

In einer Stellungnahme vom 07.11.1995 des Schallgutachters wird hierzu ausgeführt, "daß aufgrund des Abstandes des Wohnhauses (Einwender) zum geplanten Erdwall (50 m) sowie der topographischen Lage (Wallfuß ca. 4 m über Wohnhausniveau) des Erdwalles und dessen Neigung sowie des Absorptionsvermögens die zu erwartenden Reflexionsanteile durch den Verkehrslärm auf der B 62 vernachlässigbar (nicht hörbar) sind".

Die gleiche Begründung kann auch für die Beurteilung der Schadstoff-/Abgasbelastung herangezogen werden, da durch den Lärmschutzwall und den großen Abstand zum Wohnhaus der Einwenderin sowie der topographischen Höhe im Verhältnis zu dem betreffenden Wohnhausniveau keine enge Talsituation geschaffen wird.

Der Einwand zur Ausgrenzung aus dem Dorf muß aus städtebaulicher Sicht als unzutreffend zurückgewiesen werden, da derzeit das Anwesen der Einwenderin bereits auf der südlichen Seite der B 62 im gewissen Sinne isoliert allein steht.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmung im FStrG muß außerhalb der OD ein Abstand von mindestens 20 m zwischen einer Bebauung und Straßenrand eingehalten werden, so daß das betreffende Anwesen, welches auch außerhalb der OD, unmittelbar an die B 62 angrenzend, Bestandsschutz genießt, städtebaulich nicht in das geplante Neubaugebiet integriert werden kann.

Jedoch wird durch die Veränderung der Abbiegespur und einer Neuherstellung der Zufahrt in das Neubaugebiet sowie die damit verbundene Überquerungshilfe die räumliche Entfernung zwischen dem altem Ortskern Siegenthal und dem Anwesen der Einwenderin erheblich reduziert, so daß dadurch eine negative Beeinträchtigung des derzeitigen Wohnwertes nicht entstehen wird, sondern die soziologische Integration durch heranrückende Bebauung und kürzere Wege verbessert werden kann.

Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Erschließung und Bebauung und den Belangen zum Schutz von Natur und Landschaft werden im landespflegerischen Planungsbeitrag (Anlage 1) beschrieben.

Ein Teil der landespflegerischen Forderungen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft erweist sich aus städtebaulicher Sicht als unpraktikabel und unter den Gesichtspunkten einer wirtschaftlichen Erschließung und Bebauung als zu kostenaufwendig.

Da die Ortsgemeinde in ihrer zukünftigen Ortsentwicklung auf lange Sicht nur diese Möglichkeit zur Ausweisung eines Baugebietes wahrnehmen kann, ist es städtebauliche Notwendigkeit, die hier überplante Fläche wirtschaftlich und funktionell mit einer möglichst hohen Anzahl an neuen Baugrundstücken festzusetzen, damit jungen Familien, auch aus der Ortsgemeinde Hövels, kostengünstiges und über Jahre hinaus ausreichendes Bauland angeboten werden kann.

Unter diesen globalen Gesichtspunkten sind folgende landespflegerische Vorschläge für die Textfestsetzungen nicht oder in abgewandelter Form in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die hier nachfolgend dargelegten Anmerkungen und Begründungen beziehen sich auf die jeweiligen Abschnittnummern im landespflegerischen Planungsbeitrag.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

- zu 1.0 Fests. 2.2
- Die vorgeschlagene Festsetzung nach 2.2 kann nicht erfolgen, da sie u.U. zu Entschädigungsleistungen nach § 41 BauGB führen kann. Im Rahmen der Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden innerhalb des Plangebietes Baugrundstücke gebildet, die in der Größe den Zweck erhalten, mit baulichen Anlagen bebaut zu werden. Die Möglichkeit zur Baulandumlegung kann daher nicht durch die enge lagemäßige Vorgabe von Bepflanzungen derart eingeschränkt werden, daß eine zweckmäßige Bebauung von Baugrundstücken nicht mehr möglich wird. Die vorgesehene Festsetzung wird diese lagemäßige Bindung aufheben und eine sinnentsprechende Bepflanzung vorschreiben. Im übrigen ist für die Bebauung eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt, die optimale Möglichkeiten zur Bepflanzung der restlichen 0,7 der Grundstücksfläche zuläßt. Eine weitere Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit darf daher nicht erfolgen.
- zu 3.0 Teilfläche 1
- Die Topographie gestattet nicht, ohne kostenaufwendige Erdbewegungen zur Geländemodellierung an dieser Stelle eine Mulde anzulegen, die aus den weiter umliegenden Baugrundstücken das Oberflächenwasser sammelt und in südliche Richtung der Sieg zuführt (siehe Verlauf der Höhenschichtlinien). Im geplanten Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der Einmündung Planstraße B in A bietet die Topographie eine Möglichkeit, die vorgesehene Versickerungsmulde anzulegen und das Oberflächenwasser aus fast dem gesamten Plangebiet unter der Voraussetzung der hydrogeologischen Möglichkeit zu versickern. Es wird daher im Verlauf der rückseitigen Grundstücksgrenzen eine Versickerungsmulde in östlicher Richtung festgesetzt.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

- zu 3.0 Teilfläche 4
- Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Lage des Lärmschutzwalles unmittelbar entlang der B 62 kann aus folgenden Gründen nicht festgesetzt werden:
 - 1. Eine auf die gegenüber der B 62 liegende Bebauung auftretende Schall- und Abgasreflexion kann bei einer Lage des Lärmschutzwalles unmittelbar entlang der B 62 einwirken. Dagegen bei einem Wall entsprechend der festgesetzten Lage wird dies nicht zu erwarten sein.
 - 2. Im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 58 und 60 müßte der Wall unterbrochen werden, so daß seitlich des Gebäudes ein Schallkanal entsteht, der Lärmimmissionen auf die nördlich gelegene Bebauung einwirken läßt.
 - 3. Da Bereiche der B 62 höher liegen, als die angrenzenden Wiesenflächen, müßte der Wall dort erheblich erhöht werden, so daß die landschaftliche Einbindung dieser Anschüttung schwieriger wird.
 - 4. Die Herstellung unmittelbar südlich der Baugrundstücke läßt durch die breite vorgelagerte Fläche eine bessere landschaftsbezogene bauliche Einbindung mit flach auslaufender Böschung zu.
- zu 3. Teilfläche 5
- Die im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagene Fläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes kann aus topographischen Gründen nicht realisiert werden, da dieser Bereich mit ca. 30 % die größte Querneigung im gesamten Plangebiet aufweist. Die Herstellung eines Kinderspielplatzes wäre hier nur mit umfangreichen kostenintensiven Erdmodellierungen möglich.
 - Der vorgeschlagene Fußweg könnte zwischen den beiden Planstraßen A und B nur als Treppenanlage ausgebildet werden. Der Vorschlag wird daher nicht angenommen und statt dessen südlich der Planstraße A zwischen Einmündung Planstraße B und B 62 eine größere Fläche ausgewiesen, die als Dorfplatz und Kinderspielplatz gestaltet wird. Hier in Nähe des alten Ortskernes Siegenthal ist diese Gemeinschaftsanlage gleichzeitig aus städtebaulich-soziologischer Sicht Integrationselement zwischen eingesessener Ortsbevölkerung und zugezogenen Bewohnern des Neubaugebietes. Somit muß in der Abwägung den städtebaulichen Gesichtspunkten der Vorzug gegeben werden. Die landespflegerische Gestaltung kann entsprechend dem Vorschlag festgesetzt werden.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

allgemein

- Hinsichtlich der Art von Festsetzungen der Flächenbefestigung auf privaten Flächen sowie Regelungen, die eine bestimmte Art der Bewirtschaftung anordnen, kommt das OVG Rheinland-Pfalz zu dem Schluß (Urteil vom 22.07.1992, Az.: 10 C 12013/91. OVG), daß es für Festsetzungen, wie die durchlässige Befestigung von Stellplätzen, Zufahrtswegen und Hofflächen an der erforderlichen Rechtsgrundlage fehlt. Nach Auffassung des Gerichtes findet sich weder im BauGB noch in der BauNVO eine gesetzliche Ermächtigung für solche Anordnungen hinsichtlich der Art der Befestigung von privaten Flächen. Insbesondere komme auch § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nicht als Rechtsgrundlage in Betracht, wonach Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden können sowie Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden können. Als Maßnahmen im Sinne dieser Vorschrift kämen nur solche Festsetzungen in Betracht, die bodenrechtlich relevant seien. Daher erscheine es zweifelhaft, daß etwa die Anordnung einer bestimmten Bewirtschaftung von Flächen (vgl. hierzu auch E/Z/B, § 9 BauGB Rdnr. 110) oder die Verwendung bestimmter Baumaterialien vorgeschrieben werden könne.
- Entsprechend der Rechtsauffassung des OVG werden zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes sämtliche landespflegerischen Festsetzungen hinsichtlich der Flächenbefestigungen auf Privatflächen oder der Art der Bodenbewirtschaftung, die der Auffassung des OVG widersprechen, nicht in die Textfestsetzungen übernommen oder nur als Empfehlungen ausgesprochen, da im Sinne einer dörflichen Strukturierung des Neubaugebietes eine derartige Gestaltung oder Bewirtschaftung sinnvoll erscheint.

Wesentlicher Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes soll bei einer Bebauung die Gewinnung einer dörflichen Struktur innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die ökologische Eingliederung in die vorhandene Landschaft werden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, auch auf den Privatflächen, stellt ein wesentliches Element der landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar, so daß bei Verzicht auf diese konkreten Festsetzungen, die nach § 8a BNatSchG auszugleichen sind, in der Flächenbilanz ein geordneter Ausgleich für die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nicht mehr gegeben ist. Darüber

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

hinaus stellen diese Festsetzungen auch städtebauliche Zielsetzungen dar, die eine Bebauung und Gestaltung der Bauflächen in dörflichem Charakter mit ökologischer Prägung vorsehen.

Ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die private Bebauung vollzogen, so daß ein landespflegerischer Ausgleich auch unter finanziellen Aufwendungen nicht nur der Allgemeinheit (Ortsgemeinde) auferlegt werden soll, sondern durch eine entsprechende Bepflanzung auf den Baugrundstücken von den Verursachern im wesentlichen selbst aufgebracht werden muß.

7. Abwägung der Belange

Eine eingehende Abwägung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat der Ortsgemeinderat getroffen.

Der Ortsgemeinderat war sich darüber im klaren, daß eine weitere Genehmigung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu schwerwiegenden Mängeln in der Funktion der Erschließung führen würde, da die Wege und Flurstücke innerhalb des Plangebietes unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten zugeschnitten sind und der zu geringe Straßenquerschnitt bei einer weiteren Bebauung zu ständigen verkehrstechnischen Konflikten führen würde. Darüber hinaus hält der bautechnische Zustand dieser Straßen auf Dauer einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht stand und führt zu häufigen kostenintensiven Unterhaltungsmaßnahmen

Auch läßt die Beantragung von Baugenehmigungen in zweiter Bautiefe keine andere Möglichkeit mehr zu, als durch diesen Bebauungsplan geordnete städtebauliche Situationen zu schaffen. Darüber hinaus würden durch die unterschiedlichen Besitzverhältnisse verschiedene Flurstücke gar nicht bebaut werden können, so daß Ver- und Entsorgungseinrichtungen unwirtschaftlich für eine große Fläche vorgehalten werden müßten.

Durch die Funktionszuweisung "Landwirtschaft" bestehen in der Ortsgemeinde Hövels langfristig keine weiteren Möglichkeiten mehr zur baulichen Ortsentwicklung. Da innerhalb der Ortslagen für Bauwillige allgemein keine Baugrundstücke zur Verfügung stehen, sieht die Ortsgemeinde die Notwendigkeit für Investitionen in ein neues Baugebiet, um jungen Familien die Möglichkeit zum Erwerb von kostengünstigem Bauland zu eröffnen, damit auch in Zukunft eine ausgeglichene Altersstruktur in der Bevölkerung erhalten bleibt. Alle diese Gründe führten zu dem Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Nach LPfIG. für Rheinland-Pfalz sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag weist innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen aus und darüber hinaus Ersatzmaßnahmen für nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in angrenzenden und nahegelegenen landwirtschaftlichen Bereichen.

Der Rat der Ortsgemeinde Hövels hat den landespflegerischen Beitrag, der vom Planungsbüro Erhard Wilhelm, Heistenbach, erarbeitet wurde, zur Kenntnis genommen.

Der Rat vertrat hierbei die Auffassung, daß die landespflegerischen Maßnahmen, welche sich innerhalb des Plangebietes Teil A und B realisieren lassen, in Form von textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden sollen, soweit keine Nutzungskonflikte mit den städtebaulichen Belangen oder der geltenden Rechtsprechung hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten entsprechend der vorausgegangenen Darlegungen bestehen. Die entsprechenden Flächen sollen im Rahmen der Umliegung der Ortsgemeinde als öffentliche Grünflächen übereignet werden.

Im Bebauungsplan Teil B erfolgt hierüber eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Ortsgemeinde Hövels und den jeweiligen Eigentümern dieser Flächen.

Weitere landespflegerische Festsetzungen innerhalb privater Grünflächen oder den einzelnen Baugrundstücken sollen keine Nutzungsbeeinträchtigungen hervorrufen und somit keine Entschädigungsansprüche auslösen.

In der wiederholten Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden neu formulierte Anregungen und Bedenken vor allem von einer beteiligten Familie im alten Ortskern Siegenthal vorgetragen, die vor allem darauf zielten, die vorhandene Grundstückssituation hinsichtlich der Straßen im derzeitigen baulichen Zustand zu belassen und im weitesten Sinne eine Abkehr von der Erschließung des Plangebietes gefordert. Insbesondere wurden subjektive Auffassungen dargelegt, den Verbindungsweg zwischen den Planstraßen A und D (Teilstück Planstraße C) nicht herzustellen, damit keine Beitragspflicht für die Anlieger entsteht. Die Anlieger berücksichtigten dabei nicht, daß öffentliche Straßen für die allgemeine Öffentlichkeit nutzbar sind, soweit keine verkehrsrechtlichen Beschränkungen angeordnet worden sind. Dabei kann nicht zwischen einheimischen und auswärtigen Verkehrsteilnehmern differenziert werden.

Weitere Darlegungen standen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Forderung der Anlieger und sollten deren Begründung verstärken.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Die Ortsgemeinde ist nach § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses gesetzliche Gebot stellt sich für die Ortsgemeinde Hövels, da die Möglichkeiten, bauwilligen Bürgern ein Baugrundstück zur Verfügung zu stellen, erschöpft sind.

Es wurde bereits schon in dieser Begründung ausführlich dargelegt, daß durch den Umstand der Funktionszuweisung „Landwirtschaft“ der Ortsgemeinde im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen die Belange der Landwirtschaft bei der weiteren Ortsentwicklung stark zu berücksichtigen sind. Diese Belange verhindern derzeit eine weitere Ortsausdehnung in anderen Bereichen der Gemeinde. Es besteht daher die Verpflichtung zur Ausweisung dieses Neubaugebietes „Siegenthal“ auch mit dem Ziel, die Ortsentwicklung für einen längerfristigen Zeitraum zu steuern.

Die topographische Lage, die bisherige bauliche Ortsentwicklung im Ortsteil Siegenthal sowie die Lage zum überörtlichen Verkehrsnetz und die Möglichkeit zu dessen Anbindung machen es erforderlich, durch diesen Bebauungsplan Erschließungsrecht für das gesamte Gebiet zu schaffen. Es wäre daher ein Abwägungsmangel, wenn die Ortsgemeinde hierbei nicht über den „Tellerrand der derzeitigen unmittelbaren Bedürfnisse nach Bauflächen“ schauen würde, da eine weitere Anbindung an die B 62 aufgrund der Verkehrsbedeutung mit hoher überörtlicher Verbindungsfunktion nicht möglich ist. Diese Verkehrsbedeutung ist auch ausschlaggebend für die gefahrlose Anbindung des alten Ortskernes Siegenthal an die Ortsstraße mit Schließung aller vorhandenen direkten Anbindungen an die B 62.

Die geplante „Spange“ zwischen der Planstraße A und dem alten Ortskern Siegenthal ist für den Land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und die Erschließung des Außenbereiches notwendig, da die beengten Straßenverhältnisse im östlichen Teil der Dorfstraße nicht ausreichend für landwirtschaftliche Fahrzeuge sind. Aufgrund des Beschlusses im Ortsgemeinderat vom 15.05.1997 wird die derzeitige Anbindung des Wirtschaftsweges an die B 62 nur für den Viehtrieb offengehalten und daher nicht mehr dem Kfz-Verkehr dienen. Die unmittelbar an die B 62 angrenzenden Teile des Anwesens Stein stehen nach den Abstandsbestimmungen des Fernstraßengesetzes nicht für eine Bebauung zur Verfügung und sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Im Rahmen der Umlegung werden diese Flächen entschädigt.

Das restliche Anwesen der Einwander wird durch eine geplante Grenzverschiebung in der Flächengröße sowie in den Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Somit hat die Ortsgemeinde in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beschlossen, die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und die Möglichkeit zur positiven Anbindung des Außenbereiches sowie die Notwendigkeit zur weiteren baulichen Ortsentwicklung höher zu bewerten, als die Interessen der Anlieger auf Beibehaltung des vorhandenen Zustandes.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

Ein Beschluß für die zeitliche Durchführung der Erschließungsbaumaßnahme des unteren Teilstückes der Planstraße C wird in Verbindung mit einem Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan nicht gefaßt und kann spätestens dann erfolgen, wenn der südliche Teil des Anwesens Stein tatsächlich bebaut wird. Daher kann zunächst in der Umlegung das Anwesen Stein im weiteren Umfeld des Wohngebäudes bis zur festgesetzten Trasse der Planstraße C erhalten bleiben, so daß mit den geplanten Festsetzungen keine Gefährdung des Alterssitzes der Eheleute Stein verbunden ist.

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zu diesem Bebauungsplan sowie der Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB insgesamt vorgetragene verschiedenen Anregungen und Bedenken hat der Ortsgemeinderat Hövels einzeln in öffentlicher Sitzung unter Wahrung des Abwägungsgebotes im jeweiligen Verfahrensablauf beraten und über eine Berücksichtigung die erforderlichen Beschlüsse gefaßt.

In den vorausgegangenen Darlegungen sind die Anregungen und Bedenken zusammenfassend bereits beschrieben und die Abwägung sowie die Gründe für den jeweiligen Beschluß erläutert. Darüber hinaus gehen die für die Abwägung zu diesen Beschlüssen relevanten Sachverhalte mit Begründungen im einzelnen ausführlich aus den Protokollen der Sitzungen des Ortsgemeinderates hervor.

Auf den Inhalt der Sitzungsprotokolle sowie die einzelnen Beschlüsse wird im Zusammenhang mit dieser Begründung verwiesen.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Ordnung von Grund und Boden wird ein förmliches Verfahren nach §§ 45 ff BauGB durch Umlegung durchgeführt. Die zur Anlegung der öffentlichen Grünflächen benötigten Flächen werden, soweit sie noch nicht im Eigentum der Ortsgemeinde stehen, von dieser erworben.

Der Ortsgemeinderat hat bereits einen Beschluß über die Besetzung des Umlegungsausschusses gefaßt, der nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die erforderlichen Beschlüsse zur Durchführung der Umlegung fassen wird, so daß die mit dem Bebauungsplan beschlossenen Rechtsverhältnisse kontinuierlich umgesetzt werden.

Ortsgemeinde Hövels, Landkreis Altenkirchen

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan "Siegenthal", Ortsteil Siegenthal

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

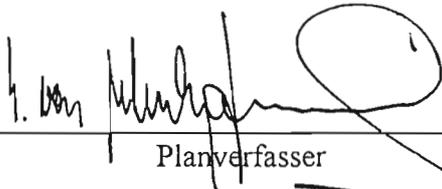
In sehr umfangreichem Ausmaß werden in diesem Bebauungsplan Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt, bzw. auf den einzelnen künftigen Baugrundstücken ausgewiesen und mit den entsprechenden Festsetzungen belegt.

Damit ergibt sich eine städtebaulich ausgewogene Umstrukturierung der Streusiedlung in ein Haufendorf mit einer hervorragenden landespflegerischen Einbindung in die Umgebung, so daß in einigen Jahren die neue Ortsstruktur ökologisch und landschaftlich zufriedenstellend hergestellt sein wird.

Begründet werden die einzelnen Maßnahmen in dem landespflegerischen Planungsbeitrag nach § 17 LPflG, der als Anlage zu dieser Begründung beigelegt ist.

57584 Scheuerfeld, den 31.10.1997

57539 Hövels, den


Planverfasser

Ortsbürgermeisterin