

Anpassungen des Flächennutzungsplans im Bereich der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Oststraße“ mit einer Gesamtfläche von 3,1 ha (2,71 ha Wohnbaufläche mit Erschließung sowie 0,36 ha Grünfläche abseits des eigentlichen Wohngebiets). Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, der für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ darstellt.

Obwohl der FNP andere Flächen für die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen zur Schaffung von Wohnbauland ausweist, fiel die Wahl auf das Gebiet „Oststraße“, da die Ortsgemeinde hier im Gegensatz zu den im FNP dargestellten Flächen die Möglichkeit des vollständigen Grunderwerbs hat und sie somit beim späteren Verkauf der Baugrundstücke eine Bauverpflichtung in den Kaufverträgen verankern kann. Somit wird das Problem in zahlreichen Baugebieten vermieden, in denen auf lange Sicht zahlreiche unbebaute Grundstücke verbleiben, weil die Eigentümer aus den unterschiedlichsten Gründen eine Baulandbevorratung betreiben. Außerdem kann beim vollständigen Grunderwerb durch die Ortsgemeinde ein langwieriges gesetzliches Umlegungsverfahren vermieden werden.

Die Erschließung des Baugebiets über das vorhandene Ortsstraßennetz ist möglich, die Abwasserableitung ist ebenso gewährleistet und mit den Verbandsgemeindewerken Wissen abgestimmt. Das Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand auf einer außerhalb des eigentlichen Baugebiets gelegenen Fläche vollständig versickert werden.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplanaufstellung verweist die Kreisverwaltung Altenkirchen – Untere Landesplanungsbehörde darauf, dass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist. Daher müsse über eine neue Schwellenwertberechnung gemäß der Ziele 30 bis 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald überprüft werden, ob die beabsichtigte Baulandausweisung der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, die jeder Gemeinde abhängig von ihrer Größe und ihrem Stellenwert innerhalb des zentralörtlichen Systems eine bestimmte Entwicklungsmöglichkeit zugestehen.

Diese Schwellenwertberechnung wird auf den folgenden Seiten durchgeführt (zum Verfahren sei auf den Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald, ZZ 30-33 verwiesen, <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>). Aus der Schwellenwertberechnung ergibt sich, dass Birken-Honigsessen bis zum Planungshorizont 2035 einen Bedarf an Wohnbauflächen von 4,04 ha hat. Bei einer Gegenüberstellung dieses Werts mit dem verfügbaren Innenpotenzial (auf dem Grundstücksmarkt verfügbare Baulücken) von 0,59 ha und dem Außenpotential (im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen) von 3,76 ha wird ersichtlich, dass Birken-Honigsessen das Wohnbaugebiet „Oststraße“ nicht zusätzlich zu den bereits im FNP dargestellten Bauflächen ausweisen darf. Da die avisierte Fläche jedoch gegenüber den im FNP dargestellten Flächen die genannten Vorteile hat, möchte die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen die nachfolgend aufgeführten Flächen 1 bis 5 aus den Bauflächendarstellungen des FNP herausnehmen. Wie aus der Schwellenwertberechnung hervorgeht, entspricht dann die Ausweisung des Baugebiets „Oststraße“ den Zielen 30 bis 33 der Raumordnung.

Der Bebauungsplan „Oststraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Somit ist die Durchführung eines förmlichen Änderungsverfahrens des FNP nicht erforderlich, vielmehr kann dieser „im Wege der Berichtigung“ angepasst werden. Nichtsdestotrotz ist die Zustimmung der Verbandsgemeinde Wissen als Trägerin der Planungshoheit für den FNP zu den geplanten Anpassungen erforderlich.

B-Plan "Oststraße", Birken-Honigsessen

Schwellenwertberechnung gem. Z30 ff. RROP Mittelrhein-Westerwald

Schwellenwert = Bedarfswert - Potenzialwert

Schwellenwert	S	
Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha)	B	
Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha)	P	
Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des FNP	EB	2333 EW
Bedarfsausgangswert (nach Z31)	BA	2,0 WE / (1000 EW * a)
Wohnbaudichte (nach Z32)	WD	15 WE/ha
Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des FNP)	PRW	13 a
Außenpotenzial	PA	3,76 ha
verfügbares Innenpotenzial zzgl. verfügbarer Baulücken	PI	0,59 ha

Z31: Bedarfsausgangswert (B) in WE / (1000 EW * a)

Orte mit Eigenentwicklung	2,0
grundzentrale Orte	2,5
mittelzentrale Orte	3,0
Oberzentrum Koblenz	4,3

Z32: Wohnbaudichte (Wo) in WE/ha

nicht-zentrale Orte	15
Grundzentren	20
Mittelzentren	25
Oberzentrum	40

Planungshorizont	2035
Planreichweite	13 a

Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont

Bevölkerungsentwicklung VG Wissen 2017 - 2040 gem. stat. Landesamt (Messzahl)

2017	100,0
2020	99,0
2035	92,1

Bevölkerungszahl Birken-Honigsessen 2020 gem. stat. Landesamt
2508 EW

=> Bevölkerungszahl Birken-Honigsessen zum Planungshorizont
2333 EW

Bedarfswertberechnung

$$B = EB * BA / WD * PRW / 1000 \quad 4,04 \text{ ha}$$

B-Plan "Oststraße", Birken-Honigssessen

Schwellenwertberechnung gem. Z30 ff. RROP Mittelrhein-Westerwald

Potenzialwertberechnung

Außenpotenzial (Wohnbauflächen)	1,57 ha
Außenpotenzial (gemischte Bauflächen)	4,37 ha
50% Außenpotenzial gemischte Bauflächen (Z30)	2,19 ha
Außenpotenzial gesamt	3,76 ha

Innenpotenzial (Wohnbauflächen)	0,59 ha
Innenpotenzial (gemischte Bauflächen)	0,00 ha
50% Innenpotenzial gemischte Bauflächen (Z30)	0,00 ha
Innenpotenzial gesamt	0,59 ha

$$P = PA + PI \quad 4,35 \text{ ha}$$

Schwellenwertberechnung

$$S = B - P \quad -0,30 \text{ ha}$$

=> keine weitere Wohnbauflächenausweisung über die bereits im FNP dargestellten Flächen hinaus möglich

=> Zur Schaffung von Baurecht für das Baugebiet "Oststraße" ist die Aufgabe von bereits im FNP dargestellten Bauflächen erforderlich.

Außenpotenzialflächen verbleibend (nach Flächenaufgabe)

Außenpotenzial Wohnbauflächen	0,62 ha
Außenpotenzial (gemischte Bauflächen)	0,21 ha
50% Außenpotenzial gemischte Bauflächen (Z30)	0,11 ha
Außenpotenzial gesamt	0,73 ha

Potenzialwert nach Flächenaufgabe

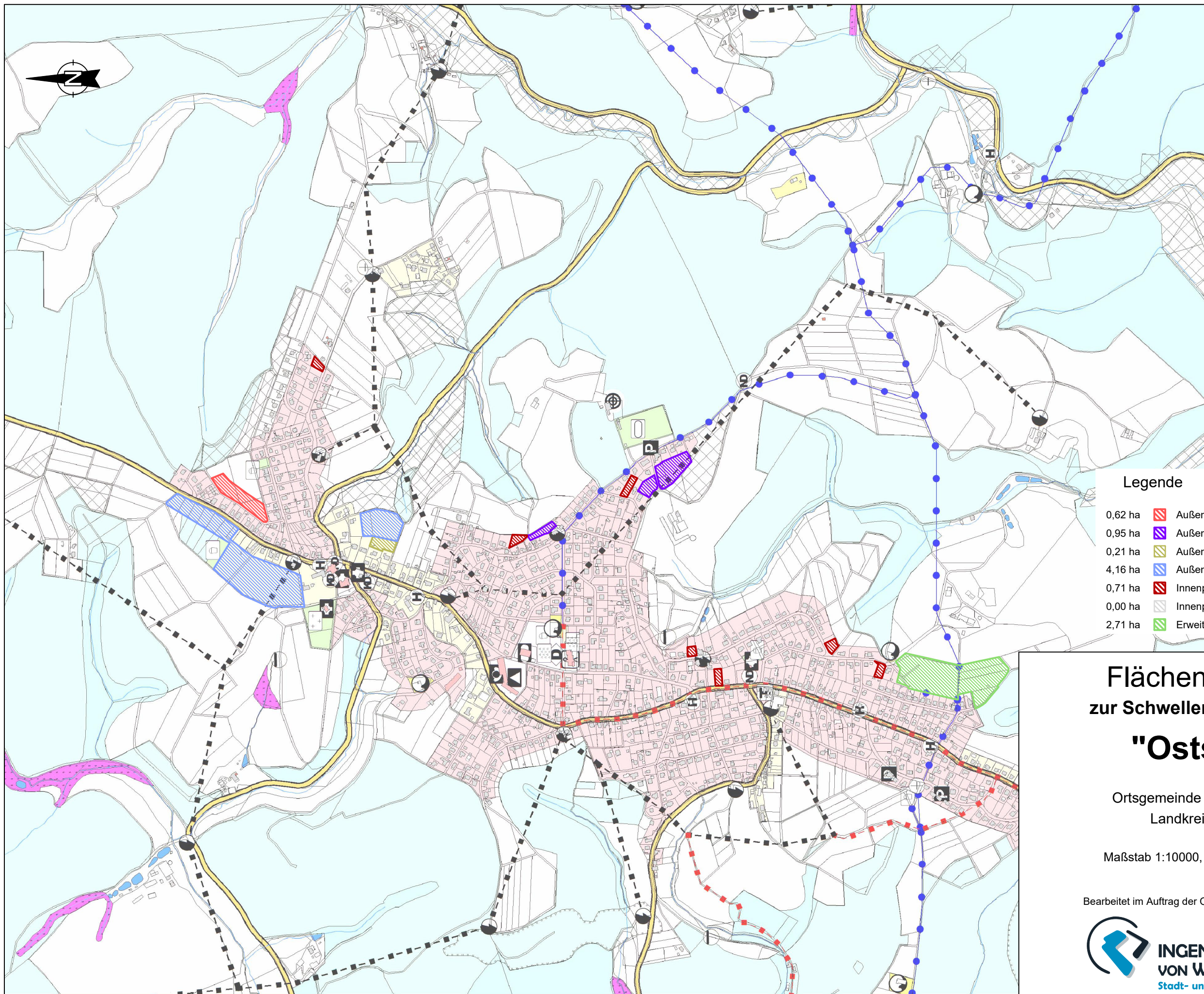
$$P = PA + PI \quad 1,32 \text{ ha}$$

Schwellenwertberechnung nach Flächenaufgabe

$$S = B - P \quad 2,73 \text{ ha}$$

$$\text{Fläche Baugebiet "Oststraße"} \quad 2,71 \text{ ha}$$

$S \geq A_{BG} \text{ "Oststraße"} \Rightarrow \text{Baulandausweisung möglich}$



Legende

0,62 ha		Außenpotenzial Wohnbaufläche
0,95 ha		Außenpotenzial Wohnbaufläche - aufgeben
0,21 ha		Außenpotenzial gemischte Baufläche
4,16 ha		Außenpotenzial gemischte Baufläche - aufgeben
0,71 ha		Innenpotenzial Wohnbaufläche
0,00 ha		Innenpotenzial gemischte Baufläche
2,71 ha		Erweiterung Oststraße

Flächenpotenziale zur Schwellenwertberechnung

"Oststraße"

Ortsgemeinde Birken-Honigsessen
Landkreis Altenkirchen

Maßstab 1:10000, Druckdatum: 12.07.2022

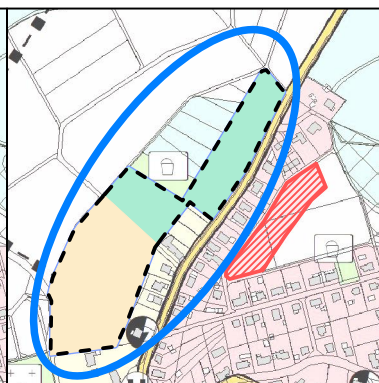
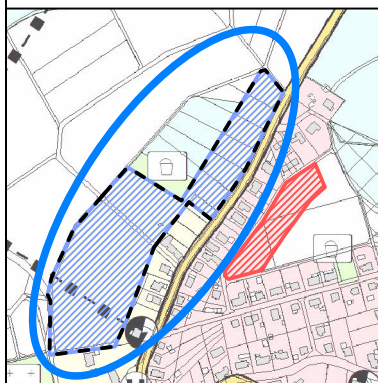
Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen:



**INGENIEURBÜRO
VON WESPFENNIG**

Stadt- und Verkehrsplanung
Am Rundstück 3a | 57584 Scheuerfeld
Tel.: 0 27 41 / 9 32 88 - 0 | Fax: 0 27 41 / 9 32 88 - 40
ing-buero@von-wespennig.de | www.von-wespennig.de

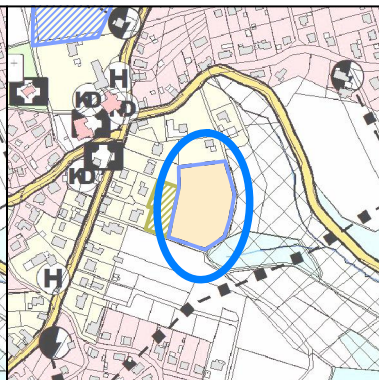
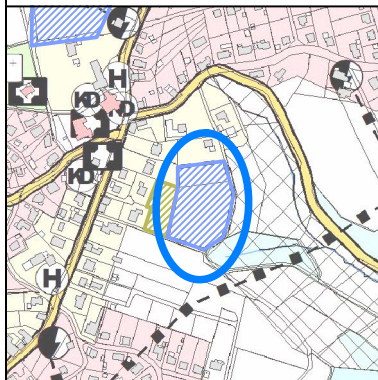
Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigsessen



Rücknahmefläche 1

Auf dem Egelsbusch

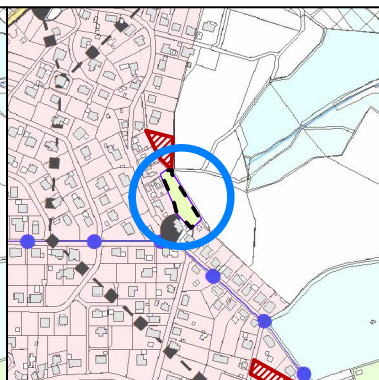
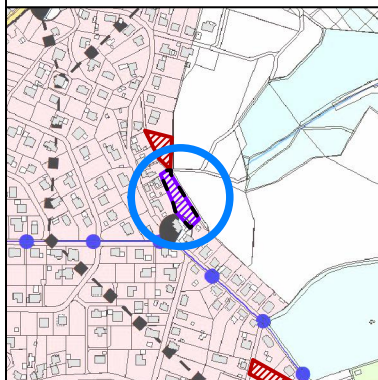
Größe	3,40 ha
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Geplante Darstellungsänderung	Fläche für Wald Fläche für die Landwirtschaft



Rücknahmefläche 2

An der Kampshardt

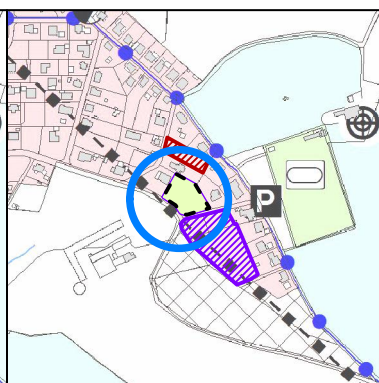
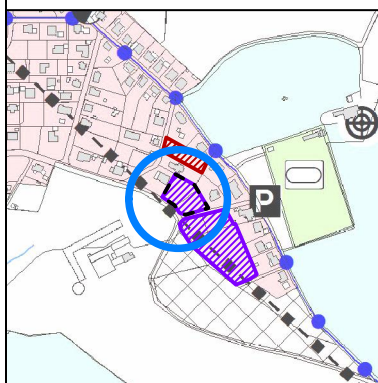
Größe	0,76 ha
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Gemischte Bauflächen
Geplante Darstellungsänderung	Fläche für die Landwirtschaft



Rücknahmefläche 3

An der Kampshardt / Bergstraße

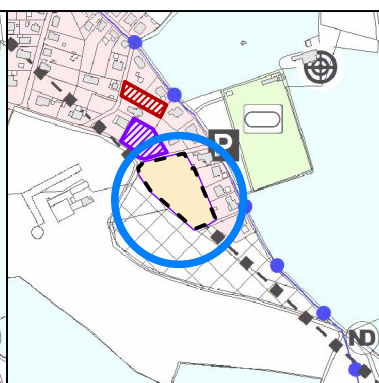
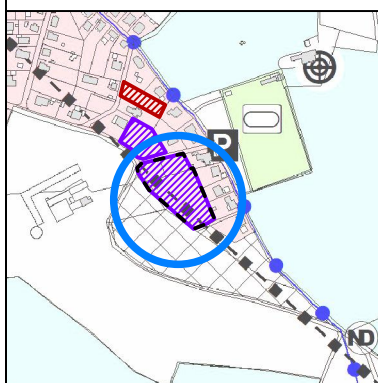
Größe	0,13 ha
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Geplante Darstellungsänderung	Grünflächen



Rücknahmefläche 4

Goldstraße

Größe	0,18 ha
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Geplante Darstellungsänderung	Grünflächen

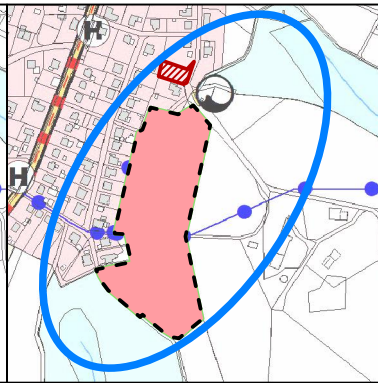
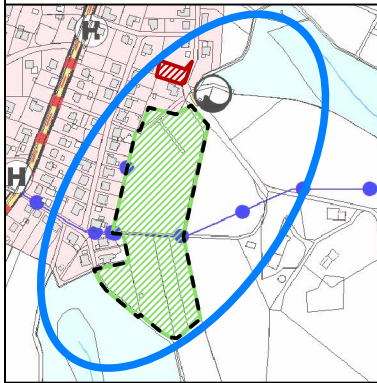


Rücknahmefläche 5

Uhlenberg

Größe	0,54 ha
Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	Wohnbauflächen
Geplante Darstellungsänderung	Fläche für die Landwirtschaft

Neuausweisung FNP Bereich Birken-Honigsessen



Neuausweisungsfläche 1

Oststraße

Größe

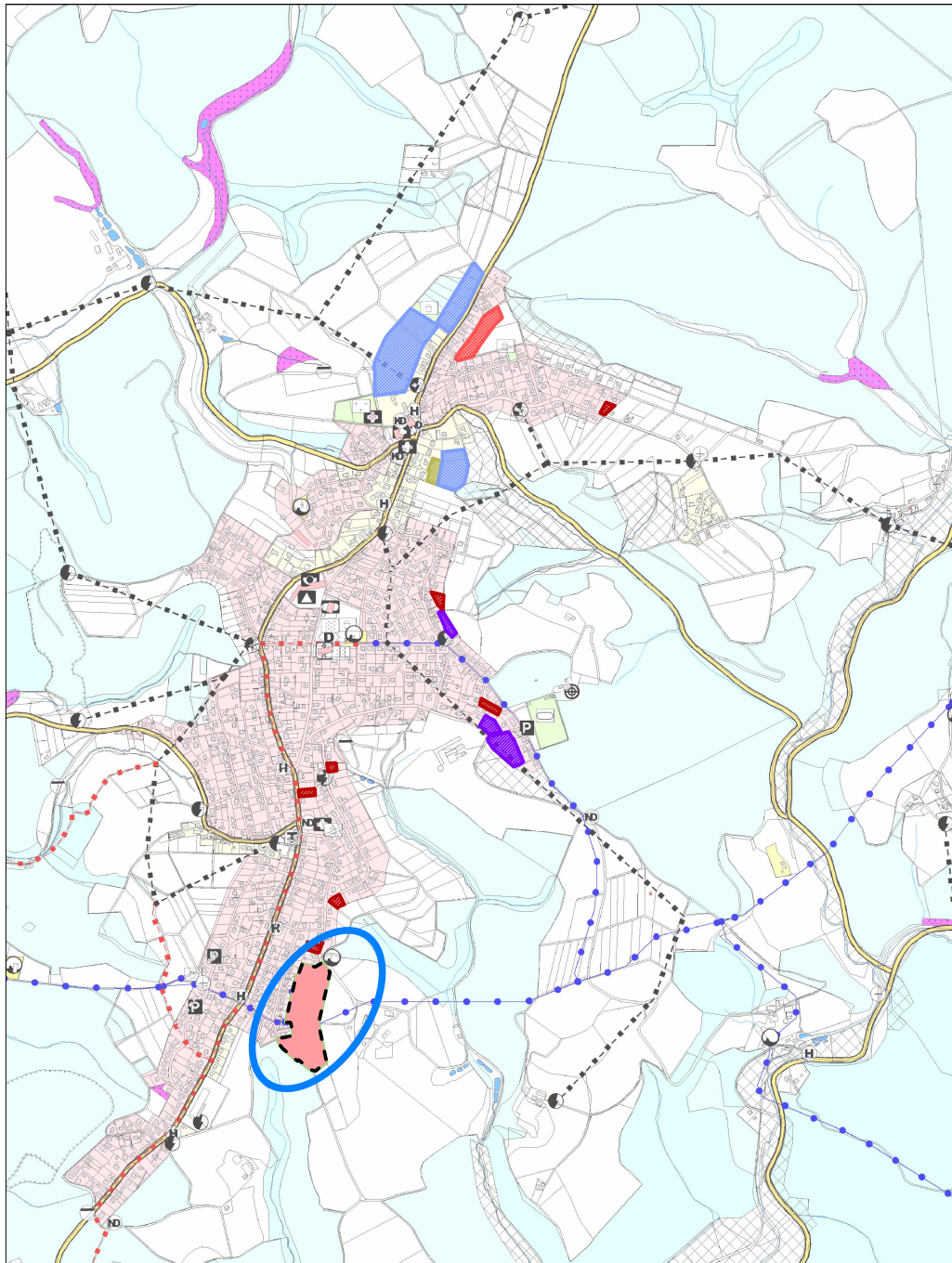
2,71 ha

Rechtswirksamer
Flächennutzungsplan

Fläche für die Landwirtschaft

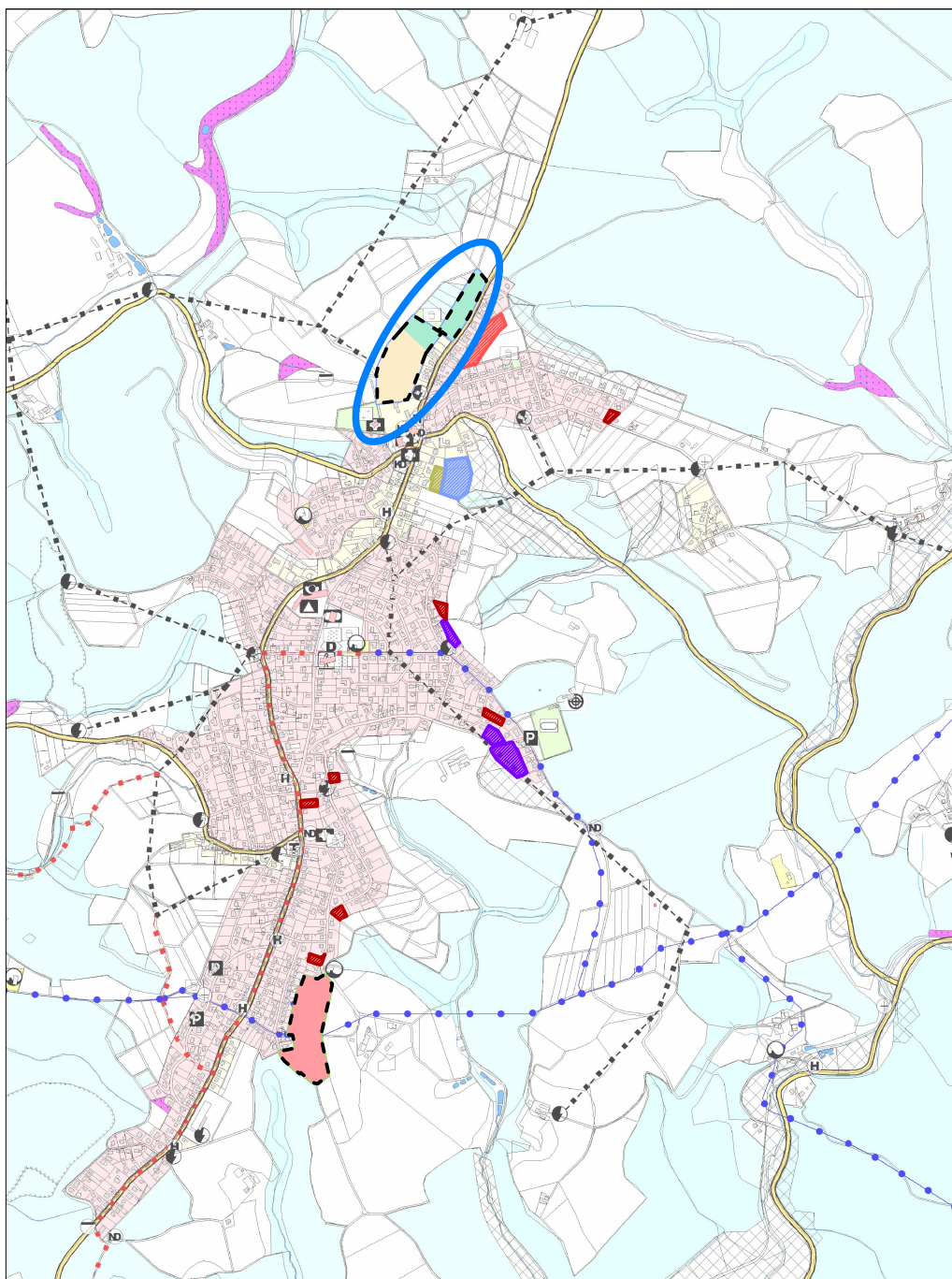
Geplante
Darstellungsänderung

Wohnbaufläche



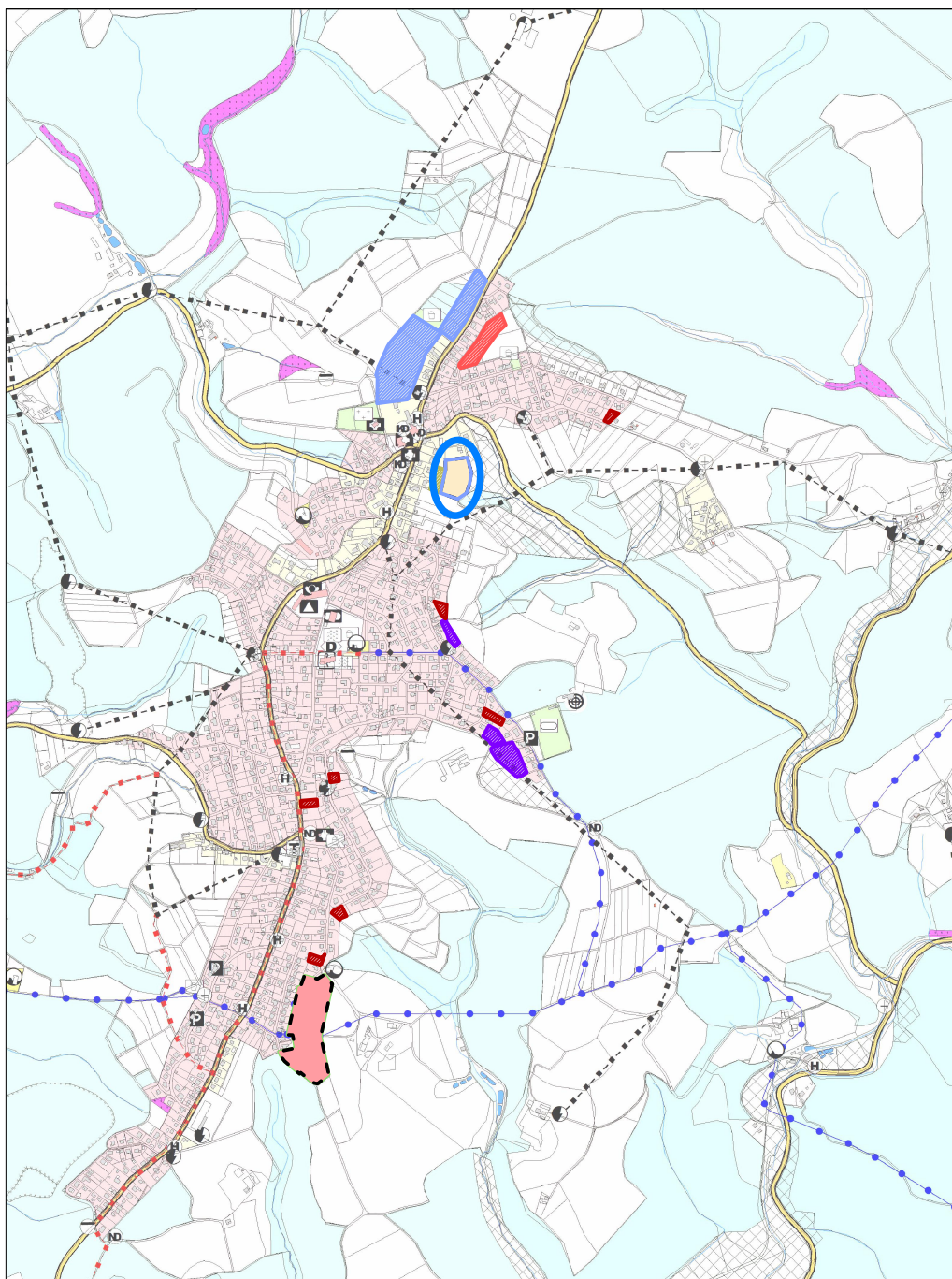
Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigssessen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST- Darstellung	geplante Darstellung
1	Auf dem Egelsbusch	3,40 ha	gemischte Bauflächen	Fläche für Landwirtschaft Fläche für Wald



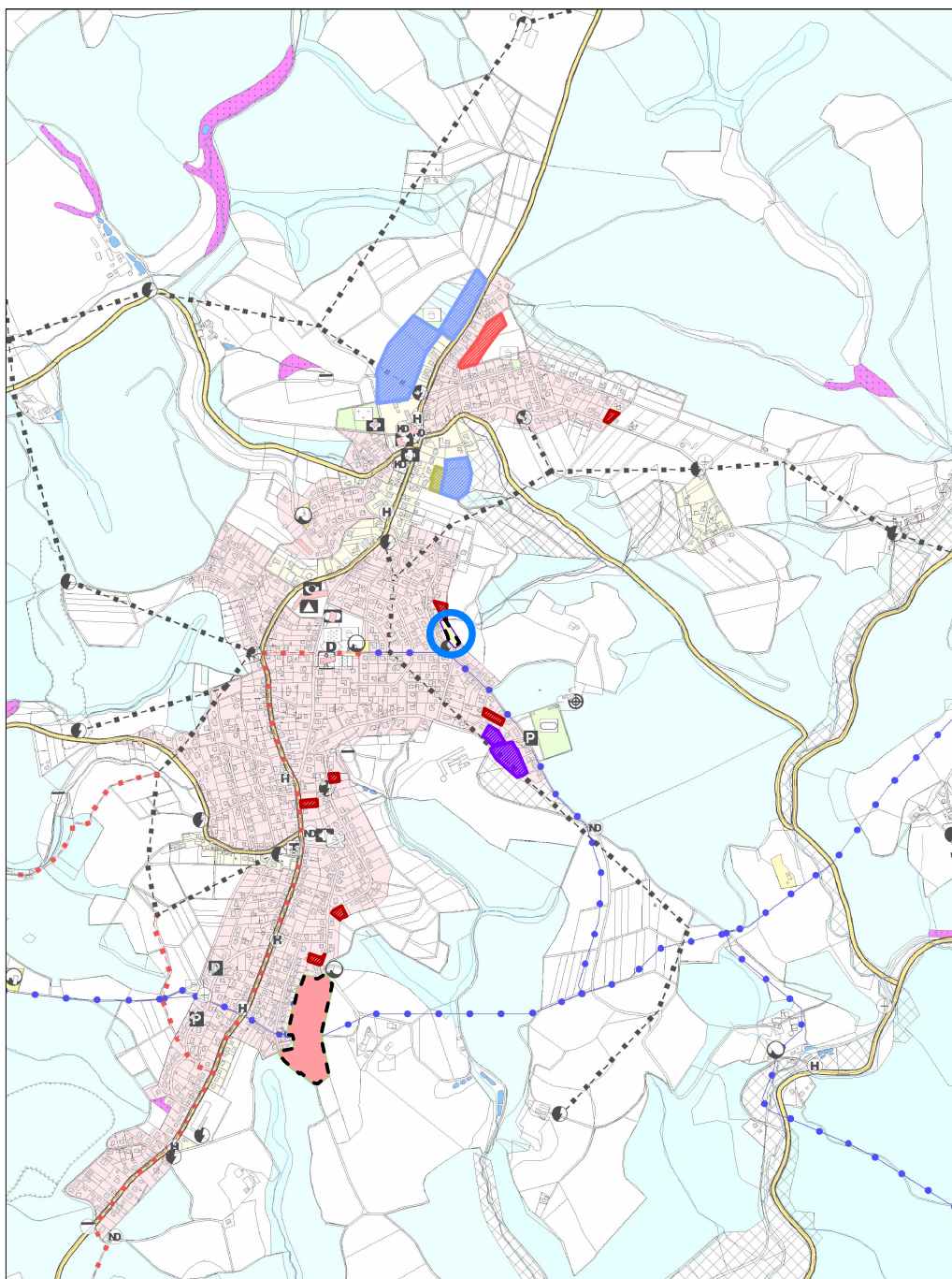
Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigssessen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST- Darstellung	geplante Darstellung
2	An der Kampshardt	0,76 ha	gemischte bauflächen	Fläche für Landwirtschaft



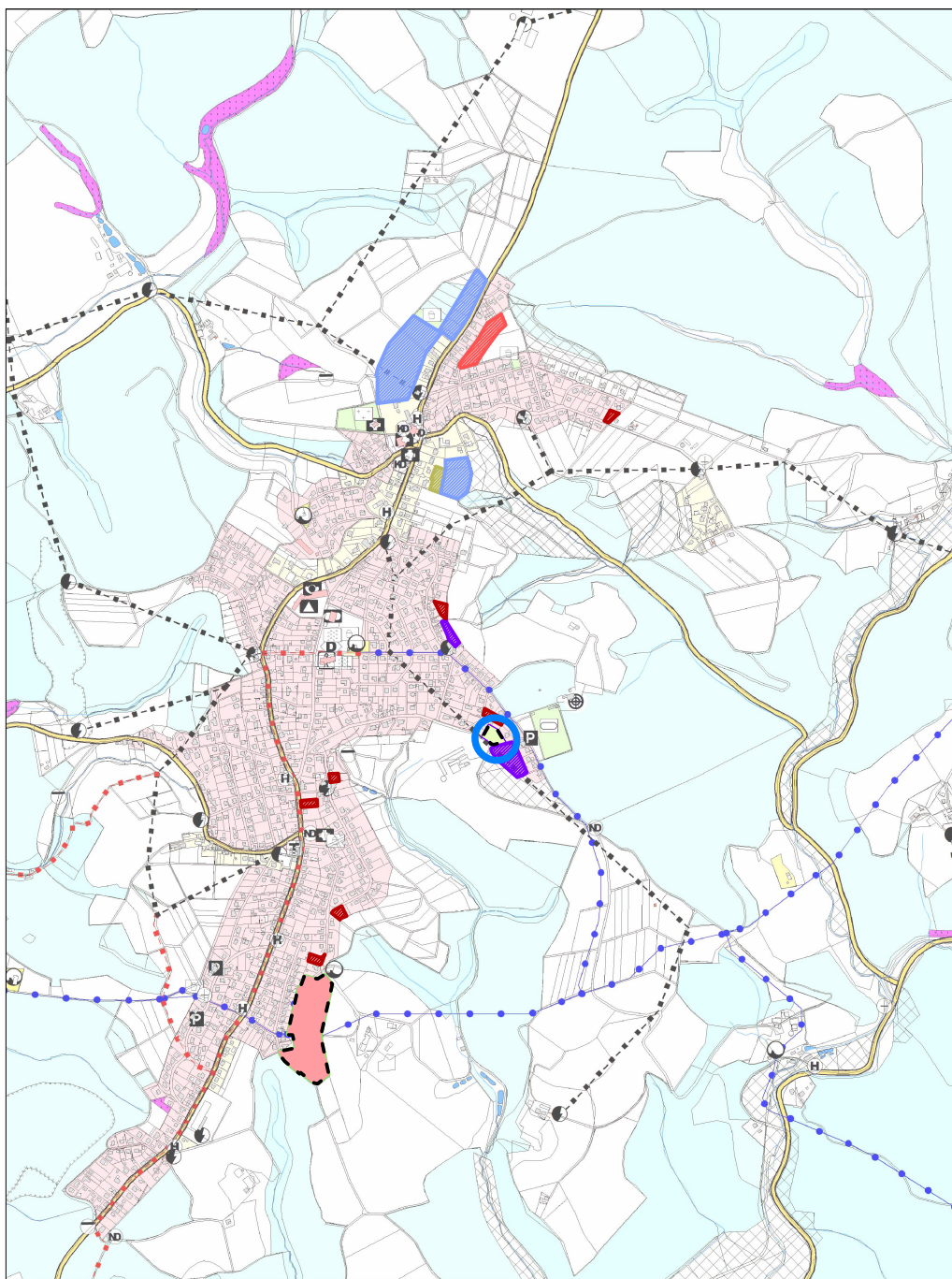
Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigsessen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST- Darsellung	geplante Darstellung
3	An der Kampshardt / Bergstraße	0,13 ha	Wohnbauflächen	Grünflächen



Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigssessen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST- Darsellung	geplante Darstellung
4	Goldstraße	0,18 ha	Wohnbauflächen	Grünflächen



Rücknahmeflächen FNP Bereich Birken-Honigsessen

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST- Darsellung	geplante Darstellung
5	Uhlenberg	0,54 ha	Wohnbauflächen	Fläche für Landwirtschaft

