

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Einordnung des Planungsraumes	4
1.2 Erfordernis der Planung	4
2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen.....	4
2.1 Raumordnerische Vorgaben	4
2.2 Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1 Straßenplanungen	6
2.2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	8
3.1 Topographie	8
3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	8
3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit.....	8
4. Fachliche Herleitung der Planung.....	8
4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	8
4.2 Entstehung des Bebauungsplanes.....	9
4.3 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	10
5. Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3 Bauweise	11
5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	12
5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen	12
5.1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke.....	12
5.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	12
5.1.8 Flächen für Nebenanlagen	12
5.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	13
5.1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	13
5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	13
5.1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
5.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	14
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2.1 Dachformen und Dachneigungen	14
5.2.2 Unbebaute Flächen.....	14
5.2.3 Einfriedungen.....	15
5.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze.....	15
5.3 Landespflegerische Festsetzungen.....	15
5.4 Hinweise	15
6. Auswirkungen der Planung	15
6.1 Erschließung	15
6.2 Oberflächenentwässerung	16
6.3 Ver- und Entsorgung	16
6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
7. Beteiligungen.....	17
7.1 Bürgerbeteiligung	17

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

7.1.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	17
7.1.2	Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
7.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	19
7.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB.....	19
8.	Flächenverteilung.....	20
8.1	Flächenbilanz	20
8.2	Bruttowohndichte	20
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	20
9.1	Bodenordnung.....	20
9.2	Erschließung	20
9.3	Finanzierung	20
9.4	Folgeinvestitionen	21
10.	Anlagen zum Bebauungsplan	21
11.	Verfahrensvermerke	22
11.1	Ausfertigung	22
11.2	Bekanntmachung/Inkrafttreten	22

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen**1.1 Einordnung des Planungsraumes**

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen liegt 5 km nördlich von Wissen oberhalb des Siegtals in einem topographisch stark bewegten Gelände. An den Ortsrand schließen sich größtenteils kleinere landwirtschaftliche Nutz- oder Brachflächen an, die wiederum an ein ausgedehntes Waldgebiet angrenzen.

Birken-Honigsessen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der K 71, die von Wissen kommt und die Ortslage von Süden nach Norden durchzieht. Infolge der hohen Reliefenergie sind die Möglichkeiten, Bauland in Birken-Honigsessen auszuweisen, äußerst beschränkt.

Das geplante Gebiet „An der Birkener Kapelle“ liegt am nördlichen Ortsrand und verbindet die Ortslage mit zwei einzelnen Häusern, die dort abseits von der übrigen Bebauung stehen. Es grenzt im Süden an die Kumpstraße und im Westen an die Kapellenstraße an. Hier liegen auch gleichzeitig die Erschließungsansätze.

Das Plangebiet, auf dem die Gemeinde Wohnbauland bereitstellen möchte, stellt größtenteils eine landwirtschaftliche Brachfläche dar. Ein kleiner Teil am östlichen Gebietsrand wird derzeit als Weidefläche genutzt und ein weiterer kleiner Teil am nordöstlichen Gebietsrand dient als Baumschule. Insgesamt stellt das Gelände eine der wenigen Möglichkeiten dar, in denen sich das topographisch sehr eingeeengte Birken-Honigsessen noch erweitern kann. Es liegt auf einem Plateau und ist somit fast eben.

1.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Innerhalb der Ortslage Birken-Honigsessens existieren derzeit nur noch wenige freie Bauplätze, die aus topographischer Sicht bebaubar sind. Damit die Preise für Bauland auch für jüngere Familien moderat bleiben, ist es erforderlich, dort neues Wohnbauland auszuweisen. Außerdem handelt es sich bei dem nahegelegenen Wissen laut Landesentwicklungsprogramm III von Rheinland-Pfalz um einen landesweit bedeutsamen Gewerbestandort. Um dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Minimierung von Pendlerbewegungen gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass in der näheren Umgebung von Wissen ausreichend Wohnbauland für die dort arbeitende Bevölkerung zur Verfügung gestellt wird.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen**2.1 Raumordnerische Vorgaben**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

§ 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.¹ Für das Gebiet des Bebauungsplans „An der Birkener Kapelle“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms III von Rheinland-Pfalz (LEP III), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP) präzisiert werden.

Der Regionale Raumordnungsplan weist Birken-Honigsessen die besondere Funktion einer landwirtschaftlichen Gemeinde (L) zu. „Mit der besonderen Funktion L werden Gemeinden ausgewiesen:

- die aufgrund der guten oder sehr guten Bodenqualitäten besonders gute landwirtschaftliche Produktionsbedingungen aufweisen, [...]
- die besonders günstige landwirtschaftliche Betriebsstrukturen aufweisen, [...]
- die einen hohen Anteil an Sonderkulturen aufweisen, [...]
- die eine überwiegende ländliche bzw. landwirtschaftliche Prägung aufweisen und diese besonders schützenswürdig ist.“²

Da sich in Birken-Honigsessen weder sehr gut noch gut oder mittel geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen befinden und die landwirtschaftlichen Betriebe auch keine Sonderkulturen anbauen und keine besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen aufweisen, kann der Sinn der Zuerkennung der besonderen Funktion L nur im Erhalt der ländlichen Prägung gelegen haben. Dieser Grundsatz hat sich allerdings in den dreizehn Jahren seit der Aufstellung des ROP überholt. Die meisten landwirtschaftlichen Betriebe wurden geschlossen und viele der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach.

Auf der anderen Seite ist die benachbarte Stadt Wissen laut LEP III ein landesweit bedeutsamer Gewerbestandort. Entsprechend erkennt ihm der ROP auch die besondere Funktion eines gewerblichen Entwicklungsortes (G) zu. „Sie [gewerbliche Entwicklungsorte, *Anm. d. Verf.*] sollen insbesondere dazu dienen, die Strukturschwächen in den ländlichen Räumen abzubauen. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, sollen entsprechende Flächen bereitgestellt und die Fördermöglichkeiten hierauf konzentriert werden.“³ Eine Wohnfunktion wird im ROP nicht gesondert ausgewiesen. Sie soll den Bedürfnissen der jeweiligen Gemeinden angepasst werden. Bei Orten mit G-Funktion, in denen neue Arbeitsplätze in besonderem Umfang geschaffen werden sollen, ist auch gleichzeitig für eine ausreichende Verfügbarkeit von Wohnbauland in der näheren Umgebung zu sorgen, um ein übermäßiges Entstehen von Pendlerverkehr zu verhindern (Prinzip „Stadt der kurzen Wege“). Zur Bereitstellung dieses notwendigen Wohnbaulandes will die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Birkener Kapelle“ einen Beitrag leisten.

¹ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

² ROP, Anh. 1

³ ROP, Anh. 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

2.2 Fachplanerische Vorgaben**2.2.1 Straßenplanungen**

- keine -

2.2.2 Ver- und Entsorgung

In der Kumpstraße existiert eine Wasserversorgungsleitung von Birken-Honigsessen nach Birkenbühl. Diese wird von der vorliegenden Planung jedoch nicht tangiert, da die Kumpstraße in ihrer vorhandenen Trassierung erhalten bleibt und lediglich verbreitert wird.

Außerdem verlaufen sowohl in der Kumpstraße als auch in dem parallel verlaufenden Wirtschaftsweg Erdkabel und eine Kabelrohranlage der Deutschen Telekom. Die in dem Wirtschaftsweg verlaufenden Kabelrohre sind mit einer überregionalen Glasfaserverbindung belegt. Um nicht einen kostenintensiven Umbau dieser Versorgungsanlage erforderlich zu machen, wurde der Verlauf des Wirtschaftsweges bei der Trassierung der Erschließungsstraßen des Baugebietes berücksichtigt.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Gebiet bis zum Wirtschaftsweg parallel der Kumpstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde dieses Gebiet um eine Parzellentiefe erweitert. Nur so kann eine effiziente und wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes gewährleistet werden, da der vorhandene Wirtschaftsweg aufgrund der darin verlaufenden überregionalen Telekommunikationsverbindungen auf jeden Fall Bestandteil des Erschließungssystems sein muss. Wenn die Parzellentiefe jenseits des Weges nicht mehr in das Bebauungsplangebiet aufgenommen würde, ergäbe sich eine unwirtschaftliche einseitige Bebauung.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche ist der vorliegende Bebauungsplan trotzdem noch als aus dem FNP entwickelt zu betrachten. Der Terminus „entwickeln“ bedeutet in der allgemeinen Kommentierung zum § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB nicht eine parzellenscharfe Einhaltung der Darstellung des Flächennutzungsplanes, vielmehr ist der Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung maßgebend. So sieht der gültige Flächennutzungsplan im Grundsatz eine städtebauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand mit der Darstellung von Wohnbaufläche vor. Eine städtebaulich begründete Überschreitung der räumlichen Begrenzung ist nach geltender Rechtsprechung auch mit größeren Abweichungen zulässig.⁴

⁴ vgl. OVG Sch-H, Urt. v. 02.03.1994-1 K 10/91 – Juris Nr. MWRE 1142 29600, zitiert in Peter Runkel, „Das Gebot der Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan“ in Spannowsky/Mitschang, Flächennutzungsplanung im Umbruch?

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Auch die aktuelle Kommentierung des Gesetzestextes schließt sich dieser Auffassung an. Im Folgenden einige Zitate aus dem BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkahn/Bielenberg:

„Darstellungen sind ‚grobmaschiger‘ als Festsetzungen; das Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit.“⁵

„Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine **gewisse Freiheit der Gestaltung** verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die **Grundkonzeption** des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird. [...] Nach dem BVerwG (Urt. vom 28.2.1975 – 4 C 74.72 –, BVerwGE 48, 70 = DVBl. 1975, 661 = NJW 1975, 1985 = BauR 1975, 256 = BRS Bd. 29 Nr. 8) ist der Bebauungsplan nicht als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten. Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen **abweichen**, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen. [...] Wird aus einem im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Gebiet durch Bebauungsplan ein reines Wohngebiet ausgewiesen, so ist für die Frage des ‚Entwickelns‘ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteils steht. Handelt es sich lediglich um **‚Randflächen‘**, kann noch von einem ‚Entwickeln‘ ausgegangen werden, andernfalls wird diese Grenze überschritten (vgl. BVerwG, Beschl. vom 26.2.1999 – 4 CN 6/98 – ZfBR 1999, 223 = UPR 1999, 271 = DÖV 1999, 733 = BauR 1999, 1128 = ZUR 1999, 275 = NUR 1999, 639).“⁶

„Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplans für den engeren Bereich unberührt lassen.“⁷

In der Kommentierung wird immer wieder betont, dass ein Bebauungsplan dann noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, wenn er dessen städtebauliche Grundkonzeption beibehält. Wenn städtebauliche Gründe vorliegen, kann der Bebauungsplan jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Diese Abweichungen müssen sich jedoch aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe rechtfertigen lassen. Im Falle des Bebauungsplans „An der Birkener Kapelle“ besteht die Notwendigkeit einer geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des

⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 5, 2000

⁶ Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 9, 2000

⁷ Ernst/Zinkahn/Bielenberg: BauGB Kommentar, § 8 Rn. 10, 2000

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Flächennutzungsplans in der sinnvollen und wirtschaftlichen Anlage des Erschließungssystems.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Im Plangebiet bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Topographie, da es sich hierbei um eine fast ebene Fläche handelt.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei den im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegenden Grundstücken handelt es sich ausschließlich um derzeit unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Parzellen, die eine entsprechende langgezogene Struktur aufweisen und sich ausschließlich in Privatbesitz befinden. Daher ist zur Verwirklichung der Planung eine freiwillige Umlegung oder eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB notwendig.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die Betrachtung der ökologischen Situation und Wertigkeit ist dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag (Anlage 1) zu entnehmen.

4. Fachliche Herleitung der Planung

4.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Daher wurden die ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“⁸ Zum Wohl der Allgemeinheit ist es auch erforderlich, die Baulandpreise gerade für junge Familien auf einem kostengünstigen Niveau zu halten, um dem Wunsch der Bevölkerung nach Realisierung eines Eigenheims nachzukommen. Laut Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung“⁹ zu berücksichtigen. Durch die bei einem

⁸ § 1 Abs. 5 BauGB

⁹ § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Ausbleiben der Ausweisung eines neuen Baugebietes eintretende Verknappung von baureifem Wohnbauland würde das Preisniveau jedoch stark angehoben, wodurch der Grundstückskauf nur noch für finanziell besser gestellte Personen möglich wäre. Dies würde jedoch o.g. Planungsleitlinie unterwandern. Daher ist es Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes, zu einer zukünftigen kostengünstigen Verfügbarkeit von Wohnbauland beizutragen. Dies geschieht unter anderem durch die Planung einer wirtschaftlichen Erschließung, bei der möglichst viele Grundstücke an eine möglichst kleine Straßenfläche angebunden werden.

Darüber hinaus ist es ein Ziel des Bebauungsplanes „An der Birkener Kapelle“, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen und in das Siedlungsgefüge zu integrieren. Hierzu gehört ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft genauso wie die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“¹⁰

Insgesamt soll der Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“ durch seine Festsetzungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Er soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes Wohnen ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

4.2 Entstehung des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen erteilte der Sparkassen-Service-Gesellschaft (SSG) den Auftrag, die städtebauliche Planung für das Baugebiet „An der Birkener Kapelle“ durchzuführen und den Ortsgemeinderat bei der Abwägung zu beraten. Es ist vorgesehen, der SSG auch die Erschließung und spätere Vermarktung der Baugrundstücke zu übertragen.

Zunächst erstellte die SSG mehrere Prinzipskizzen, die verschiedene Erschließungsansätze verdeutlichten und beauftragte dann das Ingenieurbüro Eberhard von Weschpfennig mit der städtebaulichen Planung und der Beratung während des Bebauungsplanverfahrens. Auch dieses erstellte zwei unterschiedliche Varianten und legte sie dem Ortsgemeinderat Birken-Honigsessen und der SSG zur Beratung vor.

Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen wünscht keine Anbindung des Baugebiets über die Kapellenstraße, da deren baulicher Zustand zu wünschen übrig lässt und die Straße durch die Befahrung mit schweren Baufahrzeugen im Zuge der Erschließung und anschließenden Bebauung des Gebietes noch weiter geschädigt würde. Somit schieden in den Vorberatungen über das Erschließungssystem alle Varianten aus, die eine Anbindung des Baugebietes über die Kapellenstraße vorsahen.

¹⁰ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Eine weitere Gegebenheit, die bei der städtebaulichen Planung beachtet werden musste, war die Lage einer überregionalen Telekommunikationsleitung im parallel zur Kumpstraße gelegenen Wirtschaftsweg. Da eine Umlegung dieser Leitung aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht gezogen werden konnte, musste das geplante Erschließungssystem den vorhandenen Wirtschaftsweg integrieren.

Aus diesen Gründen entschied man sich für die Weiterbearbeitung der Variante, bei der die Erschließung über ein von der Kumpstraße ausgehendes T-förmiges System von Stichstraßen realisiert wird (siehe vorliegender Bebauungsplan). Diese Stichstraßen greifen die Lage des vorhandenen Wirtschaftsweges auf. Eine fußläufige Anbindung an die Kapellenstraße wird durch einen Fußweg realisiert, der zum einen aufgrund seines Querschnitts nicht von Kfz befahren werden kann und zum anderen die Lage des vorhandenen Wirtschaftsweges aufnimmt und so die bestehenden Telekommunikationsleitungen in öffentlicher Fläche belässt.

4.3 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

Der landespflegerische Planungsbeitrag untersucht die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und zeigt für Beeinträchtigungen die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Mit diesem Fachbeitrag wird der Ortsgemeinde zusätzlich zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes vermittelt.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen**5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Um den Anliegern ein ungestörtes Wohnen in einer dörflichen Struktur zu ermöglichen, wird im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.¹¹

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung*Grundflächenzahl*

Die Grundflächenzahl¹² wird im Plangebiet auf 0,3 gesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende Bebauung.

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

¹² § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“ Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl¹³ wird im Plangebiet auf 0,6 gesetzt. Dies ermöglicht eine der Eigenart der Umgebung entsprechende Bebauung.

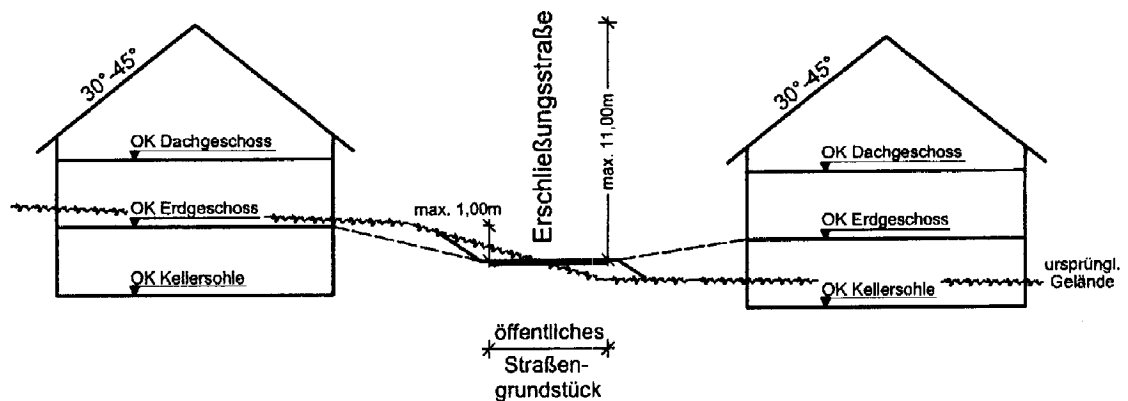
Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet „An der Birkener Kapelle“ sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.¹⁴ Auch mit dieser Festsetzung soll der dörfliche Charakter der umgebenden Bebauung in das Plangebiet übertragen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Auch diese Festsetzung¹⁵ erfolgt mit dem Zweck, die dörfliche Struktur des neuen Baugebietes nicht mit höheren Gebäuden zu sprengen. Bezugsmaß ist die Oberfläche der neuen Erschließungsstraße in einem rechten Winkel aus der Straßenachse zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront. Da eine parallele Erschließungsbaudurchführung zur Umlegung angestrebt wird, werden bei Zuteilung der neuen Grundstücke die Erschließungsstraßen bereits hergestellt sein, sodass eine Orientierung entsprechend dieser Festsetzung erfolgen kann.

Da die Höhe der Entwässerungskanalisation innerhalb der Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück ausschlaggebend für ein freies Gefälle der Gebäudeentwässerung ist, wird auf eine notwendige Abstimmung der Kellersohlenhöhe mit den Verbandsgemeinde-/Stadtwerken Wissen hingewiesen.



Schemadarstellung „Höhe baulicher Anlagen“

5.1.3 Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Absichten, die in dem Baugebiet „An der Birkener Kapelle“ verwirklicht werden sollen, erfolgt die Festsetzung der

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

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

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

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Bauweisen im Bebauungsplan.¹⁶ Generell sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Daher sind im Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.¹⁷ Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung des Straßenraumes zu erreichen, müssen bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Die großzügige Festsetzung der hinteren Baugrenzen ermöglicht ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit bei der Anordnung der Gebäude.

5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um eine möglichst aufgelockerte Siedlungsgestaltung zu erreichen, entfällt eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen.¹⁸

5.1.6 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken¹⁹ erfolgt mit dem Zweck, die Bildung von kleinen Splitterparzellen zu verhindern.

5.1.7 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt,²⁰ dass Garagen mit einer senkrechten Ausrichtung zur Straße einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, damit vor einem geschlossenen Garagentor haltende Autos den fließenden Verkehr auf der Straße nicht behindern. Sonstige Garagen und Stellplätze dürfen die vorgeschriebene Baugrenze überschreiten und müssen lediglich einen Abstand von 1,5 m zur Straßenbegrenzung halten. Eine Errichtung von Garagen und Carports an der Straßenbegrenzungslinie wird aus städtebaulichen Gründen untersagt, da in diesem Fall die angestrebte dörfliche Struktur mit lockerer Bebauung unterwandert würde. Insbesondere soll mit dieser Festsetzung angestrebt werden, dass ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen entlang einer kahlen Garagenwand den Straßenraum grünordnerisch optisch auflockert.

5.1.8 Flächen für Nebenanlagen

Um den Grundstückseigentümern die größtmögliche Freiheit in der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren, sind Nebenanlagen²¹ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

¹⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

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

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

5.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um den dörflichen Charakter des Baugebietes zu wahren, wird die Zahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf zwei und in Doppelhäusern auf vier begrenzt.²²

5.1.10 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Um an den Einmündungsbereichen von Straßen keine Gefahrenpunkte entstehen zu lassen, werden an diesen Stellen Sichtdreiecke von 10 m Schenkellänge festgesetzt.²³

5.1.11 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Festsetzung der Verkehrsflächen²⁴ kommt im vorliegenden Bebauungsplan die wichtige Bedeutung zu, das Erschließungssystem des Baugebietes zu regeln. Die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen hat die Absicht, die Straßen verkehrsberuhigt im Mischprinzip auszubauen, da hierdurch die Aufenthaltsqualität der Wohnstraßen deutlich erhöht wird. Eine entsprechende Festsetzung findet sich allerdings im Bebauungsplan nicht, da zuerst eine Roherschließung durchgeführt wird, bei der die Straßen als Fahrbahnoberfläche lediglich eine bituminöse Tragschicht erhalten. Erst wenn die privaten Baumaßnahmen weitgehend abgeschlossen sind, erfolgt im Zuge der Fertigerschließung die verkehrsberuhigte Gestaltung. Hierbei beabsichtigt die Ortsgemeinde jedoch keine förmliche Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ mit dem entsprechenden Planzeichen der PlanzVO, da in diesem Zusammenhang auch entsprechende Gestaltungselemente im Straßenraum, wie z.B. Pflanzflächen, festgesetzt werden müssten, deren genaue Lage die Ortsgemeinde Birken-Honigsessen erst in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Grundstückszufahrten bestimmen möchte.

Im Baugebiet „An der Birkener Kapelle“ wird ein Stichstraßensystem verwendet, dass an die Kumpstraße angebunden wird. Hierdurch wird eine höhere verkehrliche Belastung der Kapellenstraße, an die das Baugebiet nur über einen Fußweg angebunden ist, vermieden.

Zusätzlich zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Kfz-Verkehr werden noch einige Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den oben erwähnten Fußweg und um einen Mülleimerstandplatz am Abholtag. Auf diesen können die Anlieger der kürzeren Stichstraße ihre Mülltonnen am Abholtag bringen, da die dort vorgesehene Wendeanlage mit einem Radius von 8 m nicht von einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten richten sich nach der Funktion und der Anzahl der durch die jeweilige Straße zu erschließenden Grundstücke. Generell sind alle Erschließungsstraßen mit ihrer Breite von

²² § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

²³ § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

²⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

6,00 m bzw. 7,00 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt.²⁵ Die beiden befahrbaren Wohnwege brauchen aufgrund ihrer geringen Länge nicht für einen Begegnungsfall dimensioniert zu werden.

5.1.12 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um in den Straßeneinmündungsbereichen keine Gefahrensituationen entstehen zu lassen, sind Einfahrten zu Garagen und Stellplätzen in diesen Bereichen nicht gestattet. Das Verbot von Einfahrten entlang von Grünflächen und Stellplätzen im Straßenraum ergibt sich aus der Funktion dieser Flächen. Es erhält erst praktische Bedeutung, wenn die Gemeinde diese baulichen Gestaltungselemente im Straßenraum mit der Fertigerschließung hergestellt hat. Auch mit dem Verbot von Einfahrten entlang von Mülleimerstandplätzen soll die beabsichtigte Funktion dieser Flächen gewährleistet werden.

5.1.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Ein Grundstück am nördlichen Rand des Plangebietes wird mit einem 3 m breiten Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wissen belastet. Hierher soll die Trasse des Regenwasserkanals geführt werden, der das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der nördlich geplanten Versickerungsfläche zuführen soll. Der Zugang und die Benutzung der Fläche muss den Stadtwerken zu jeder Zeit gewährt werden. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes so wenig wie möglich einzuschränken, soll der Kanal mit einem Schutzrohr umgeben werden, sodass eine Garage o.ä. darauf errichtet werden darf.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**5.2.1 Dachformen und Dachneigungen**

Der Ortsgemeinderat hat für dieses Plangebiet eine Gestaltung im Sinne des vorhandenen dörflichen Charakters Birken-Honigsessens beschlossen. Die entsprechenden Festsetzungen²⁶ werden hierdurch begründet. So sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind lediglich untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Diese Festsetzung in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe in Nr. 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ergibt eine mögliche Bebauung, die überwiegend in der Ortslage Birken-Honigsessens anzutreffen ist.

5.2.2 Unbebaute Flächen

Für die unbebauten Flächen wird in diesem Bebauungsplan keine besondere Gestaltungsvorschrift erlassen. Somit bleibt die Gestaltung der privaten Freiflächen den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen. Es wird lediglich festgesetzt, dass im Plangebiet die Anlage zur bauaufsichtlichen

²⁵ vgl. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, EAE 85/95, Tab. 9

²⁶ § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Verwaltungsvorschrift über die „Flächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte auf Grundstücken“ beachtet werden muss.

5.2.3 Einfriedungen

Laut § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO können die Gemeinden „Vorschriften erlassen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen [...] zur Durchführung gestalterischer Absichten in bestimmten bebauten und unbebauten Teilen des Gemeindegebiets [...]“. Diese Vorschriften können auch in Bebauungspläne aufgenommen werden.²⁷ Unter Punkt 2.3 der Textfestsetzungen findet sich eine Begrenzung der Höhe von Einfriedungen und Hecken auf den Grundstücksgrenzen. Hierdurch soll eine offene und städtebaulich ansprechende Gestaltung der Freiflächen um die Gebäude erreicht und eine „Einigelung“ der Privatgrundstücke vermieden werden.

5.2.4 Zahl der notwendigen Stellplätze

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen.²⁸ Hierdurch soll erreicht werden, dass auf den Privatgrundstücken genügend Stellplätze für die Bewohner vorgehalten werden und keine Pkw im Straßenraum abgestellt werden müssen.

5.3 Landespflegerische Festsetzungen

Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen siehe landespflegerischer Fachbeitrag (Anhang 1).

5.4 Hinweise

Die in Nr. 4 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweise dienen der Information der Bauherren und Architekten über die zu beachtenden Bestimmungen des Denkmalschutzes und der Geologie.

6. Auswirkungen der Planung**6.1 Erschließung**

Das Erschließungssystem sieht den Ausbau von ca. 160 m und eine Neuherstellung von ca. 350 m Erschließungsstraßen vor. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan den Neubau von ca. 35 m Fußwegeverbindungen fest.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme zunächst die Roherschließung mit kompletten Erdarbeiten und Einbau der Frostschutzschicht sowie einer bituminösen Tragschicht in verminderter Breite herzustellen. Erst nach überwiegender Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wenn Schäden durch private Baufahrzeuge und

²⁷ vgl. § 88 Abs. 6 LBauO

²⁸ § 47 LBauO

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Maschinen oder noch zu verlegende Hausanschlussleitungen im Straßenraum nicht mehr zu befürchten sind, wird die Fertigerschließung mit Herstellung der Straßenrandbefestigung und endgültiger Straßenoberfläche erfolgen.

Das Erschließungssystem wird über die Kumpstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine fußläufige Anbindung an die Kapellenstraße.

6.2 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung der anfallenden Niederschläge erfolgt über ein Trennsystem. Entsprechend dem Gebot, das Regenwasser möglichst am Ort seiner Entstehung zurückzuhalten oder zu nutzen, wird nördlich des Baugebietes von den Stadtwerken Wissen ein Versickerungsbecken angelegt. Darüber hinaus wird den Grundstückseigentümern die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser empfohlen. Beim Bau von privaten Anlagen zur Regenwasserversickerung ist zu beachten, dass andere Gebäude durch eine evtl. daraus resultierende Anhebung des Grundwasserspiegels nicht gefährdet werden dürfen.

6.3 Ver- und Entsorgung*Strom:*

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die RWE-Net AG als zuständigem Versorgungsträger. Es werden die erforderlichen Kabel nach technischen Erfordernissen im Zuge der Roherschließung im Straßenraum verlegt. Die jeweiligen Hausanschlüsse werden jeweils bei Beantragung durch die Privatanlieger durch Muffen auf die einzelnen Baugrundstücke mit Einführung in die neu errichteten Gebäude hergestellt.

Straßenbeleuchtung:

Auch die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch die RWE-Net AG. Diese wird durch das gleichzeitige Verkabeln und Setzen der einzelnen Straßenlaternen im Zuge der Roherschließung vorgenommen. Die Straßenlaternen werden je nach DIN-gerechter Erfordernis zur Ausleuchtung der Straßenfläche im Straßenraum entweder vor die jeweils seitlich abgehende Grundstücksgrenze oder mittig vor das betreffende Grundstück gesetzt. Diese Standorte werden im Vorfeld einer privaten baulichen Nutzung gewählt, weil in der Regel eine Grundstückszufahrt seitlich neben der abgehenden Grundstücksgrenze angeordnet wird und nicht mittig auf das Grundstück führt.

Telekommunikation:

Durch die Deutsche Telekom AG wird das Telefon-Versorgungsnetz aufgebaut. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsbaumaßnahme erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger bezüglich einer gemeinsamen Verkabelung zusammen mit der RWE-Net AG. Auch die Erschließung mit

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Breitbandkabel der Kabel Deutschland GmbH wird für dieses Neubaugebiet angestrebt.

Gasversorgung:

Die Versorgung der neu geschaffenen Baugrundstücke mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Wissen. Eine Stellungnahme wird in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erwartet.

Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeinde-/Stadtwerke Wissen zuständig. Im Zuge der Roherschließung wird eine entsprechende Kanalverlegung nach einer Entwässerungsplanung im Straßenraum erfolgen. Die einzelnen Baugrundstücke werden bereits im Rahmen der Roherschließung durch Hausanschlussleitungen angebunden.

Gewinnung von Erdwärme:

Die Gewinnung von Erdwärme wird im Rahmen der privaten Baumaßnahmen empfohlen.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geht aus Teil B, Kapitel 3 des landespflegerischen Fachbeitrages hervor.

Der Ausgleich der durch die Bebauung verursachten Eingriffe erfolgt zum größten Teil auf planexternen Ausgleichsflächen, die von der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen bereitgestellt werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind zum einen auf dem nördlich an das Baugebiet angrenzenden Gelände für die Versickerungsmulden vorgesehen. Zum anderen soll eine Bachquelle in einem Waldstück bei Birken-Honigsessen renaturiert werden.

7. Beteiligungen**7.1 Bürgerbeteiligung****7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer Versammlung am 03.07.2001 statt, in der die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung des Plangebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet wurden.

In diesem Zusammenhang haben einige Betroffene Anregungen eingebracht, die darauf abzielen, die Flächen in ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen, da diese für eine wirtschaftliche Betriebsführung unbedingt benötigt würden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

abzuwägen. Auf diesen konkreten Fall bezogen steht hier der private Belang „Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung“ dem öffentlichen Belang „Erfordernis zur Bereitstellung von erschwinglichem Wohnbauland gerade für jüngere Familien“ entgegen. Wie bereits in dieser Begründung unter 1.2 und 2.1 ausgeführt, eignet sich Birken-Honigsessen sehr gut als nahegelegener Wohnstandort zum Gewerbestandort Wissen, da durch eine geringe räumliche Entfernung zwischen Wohnort und Arbeitsplatz Pendlerbewegungen minimiert werden können. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage Birken-Honigsessens und seiner Umgebung bieten sich kaum Potenzialflächen für eine Wohnbebauung. Durch die wegen seiner geringen Hangneigung sehr guten Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeiten wurde das Gebiet „An der Birkener Kapelle“ als Standort für ein neues Baugebiet ausgewählt. Da eine landwirtschaftliche Nutzung im Gegensatz zur Bebauung auch andernorts möglich ist, muss der private Belang hier gegenüber dem öffentlichen Belang zurücktreten. Aufgrund der großen Anzahl an landwirtschaftlichen Brachflächen wird es für die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzer des Gebietes ein Leichtes sein, mit einem evtl. Verkaufserlös der Baugrundstücke andernorts landwirtschaftliche Flächen zu erwerben und zu bewirtschaften.

Im Rahmen der Abwägung wurde daher dem Belang „Erfordernis zur Bereitstellung von erschwinglichem Wohnbauland gerade für jüngere Familien“ der Vorzug gegeben.

Eine weitere im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragene Anregung betrifft das als Baumschule genutzte Grundstück 21. Der Eigentümer möchte die Fläche weiterhin in ihrer bisherigen Nutzung erhalten und sieht sich durch die benachbarte Bebauung stark eingeschränkt. Durch intensive Verhandlungen konnte jedoch Einigkeit erzielt werden. Der Eigentümer erhält Ersatzland auf einer benachbarten Fläche und zusätzlich eine Entschädigung für den vorhandenen Aufwuchs. Aus dem ehemaligen Grundstück 21 soll ihm im Rahmen der Umlegung ein Grundstück mit einer Größe von 900 m² am östlichen Rand des Baugebietes zugeteilt werden, wo sich zur Zeit ein Geräteschuppen des Eigentümers befindet. Obwohl sich die Grundstücksaufteilung nicht gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan festsetzen lässt, wurde ein entsprechend zugeschnittenes Grundstück dennoch als Vorschlag für die Umlegung in die Plankarte übernommen. Verbindlich für den Umlegungsausschuss ist jedoch ein Kaufvertrag zwischen der Ortsgemeinde und dem Eigentümer, in dem Näheres geregelt ist.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 03.03.2003 bis 02.04.2003 in den Räumen der Verbandsgemeindeverwaltung Wissen statt. In diesem Rahmen wurde als einzige Anregung ein pauschaler „Widerspruch“ gegen eine „Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Siedlungen“ vorgetragen. Eine Begründung bzw. Präzisierung der Stellungnahme erfolgte nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen jedoch keine Bebauung, wie sie in der Anregung befürchtet wird, da laut den Festsetzungen lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bzw. vier Wohneinheiten zulässig

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

sind. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs musste aus diesen Gründen nicht erfolgen.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**7.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 20.07.2001 statt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Ortsgemeinderat in der Sitzung am 03.07.2002 eingehend diskutiert und flossen anschließend teilweise in den geänderten Planentwurf ein (siehe entsprechende Stellen in der Begründung). Manche Anregungen ließen sich allerdings nicht in den Entwurf integrieren, da es nach § 9 BauGB keine entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten gibt. Näheres geht aus dem Sitzungsprotokoll des Ortsgemeinderates hervor.

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Während der Offenlegung gingen von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, allerdings zielte nur die Stellungnahme der unteren Landespflegebehörde auf eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs ab. Der Änderungsvorschlag zielte auf eine verbindliche Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern ab einer Größe von 10 m². Dieser Vorschlag wurde vom Gemeinderat jedoch zurückgewiesen, da seine Realisierung einen unverhältnismäßig großen Eingriff in die private Baufreiheit bedeutet hätte.

Eine andere Anregung betraf die Sicherung der externen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Die ursprünglich vorgesehenen vertraglichen Vereinbarungen mit der unteren Landespflegebehörde seien hierfür ungeeignet. Vielmehr forderte die untere Landespflegebehörde entsprechende Einträge ins Grundbuch. Da die Flächen allerdings zwischenzeitlich ins Eigentum der Gemeinde übergegangen waren, ist ein Grundbucheintrag nicht notwendig, da die Gemeinde nunmehr selbst die Gewähr für eine Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihren eigenen Flächen übernehmen kann. Entsprechend erfolgte im Anschluss an die Offenlegung eine Änderung der Nr. 3.2.4 der Textfestsetzungen und Nr. 6.4 der Begründung. Die Änderung innerhalb der Textfestsetzungen stellt jedoch keine Änderung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB dar, wonach der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen wäre, da es sich hierbei lediglich um einen Hinweis auf die planexternen Ausgleichsflächen und nicht um eine Festsetzung gemäß § 9 BauGB handelt.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen

8. Flächenverteilung**8.1 Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Baugebietes „An der Birkener Kapelle“ beträgt ca. 2,8 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Verkehrsflächen	3606,46 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	71,99 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mülleimerstandplatz am Abholtag)	36,76 m ²
Allgemeines Wohngebiet	24.477,34 m ²
Gesamt	28.192,55 m²

8.2 Bruttowohndichte

Einzel-/Doppelhausbebauung: 35 Baugrundstücke x 5 Personen	175 EW
--	---------------

$$\text{Bruttowohndichte} = \frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{175 \text{ EW}}{2,8 \text{ ha}} = 63 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}$$

9. Maßnahmen zur Verwirklichung**9.1 Bodenordnung**

Zur Ordnung von Grund und Boden wird entweder eine freiwillige Umlegung oder ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff durchgeführt. Angestrebt wird zur Einsparung von Mehrkosten aufgrund einer wiederholten Vermarkung der Grundstücksgrenzen eine einmalige Grenzvermarkung nach Abschluss der Roherschließung.

9.2 Erschließung

Nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes ist zunächst die Durchführung der Roherschließungsbaumaßnahme vorgesehen. Nach weitgehender Fertigstellung der Hochbauarbeiten auf den Privatgrundstücken erfolgt dann die Fertigerschließung.

Es ist vorgesehen, die Erschließung wenn möglich einem privaten Erschließungsträger zu übertragen. Hierzu werden Verhandlungen mit der Sparkassenservicegesellschaft (SSG) geführt, welche nach Rechtskraft des Bebauungsplans in Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss von privatrechtlichen Verträgen, in denen die Erschließung geregelt wird, treten sollen.

9.3 Finanzierung

Sollten die Vertragsverhandlungen der SSG erfolgreich sein und es somit zu einer privatrechtlichen Erschließung kommen, entstehen für die Ortsgemeinde

Begründung zum Bebauungsplan**Bebauungsplan „An der Birkener Kapelle“
Ortsgemeinde Birken-Honigsessen, Landkreis Altenkirchen**

Birken-Honigsessen Erschließungskosten nur entsprechend ihres eigenen Grundbesitzes im Baugebiet. Die Refinanzierung der zunächst von der SSG zu tragenden Erschließungskosten erfolgt auf der Grundlage der mit den Grundstückseigentümern ausgehandelten privatrechtlichen Verträge.

Wenn die Vertragsverhandlungen der SSG scheitern, soll eine öffentlich-rechtliche Erschließung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im BauGB erfolgen. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen werden in diesem Fall zu gegebener Zeit in den Haushalt der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen eingestellt. Die Refinanzierung erfolgt für gemeindeeigene Grundstücke über die Veräußerung derselben zu entsprechenden Preisen aufgrund privatrechtlicher Verträge und für die Grundstücke der Privatanlieger über Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff BauGB auf der Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung. Da die Umlegung bereits vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten abgeschlossen sein soll, und somit die Grundlagen für eine Beitragserhebung vorliegen, sollen von den privaten Grundstücksbesitzern unmittelbar nach Beginn der Erschließungsbauarbeiten Vorausleistungen nach § 133 Abs. 3 BauGB erhoben werden.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Baugebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Birken-Honigsessen mittelfristig als ausreichend betrachtet werden können.

10. Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag