

Ortsgemeinde Brachbach
Verbandsgemeinde Kirchen
Landkreis Altenkirchen

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 18
„Glückaufstraße 64“**

Begründung
(Teil 1)

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Mai 2025

zuletzt geändert: 19.05.2025

INHALT

SEITE

BEGRÜNDUNG TEIL 1

0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Verfahrensübersicht	6
2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Eigentumsverhältnisse	7
3. Vorgaben zur Planung	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan der VG Kirchen für die Ortsgemeinde Brachbach.....	10
3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan	10
3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht	11
3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	11
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt	12
3.6 Verkehrliche Erschließung.....	12
3.7 Ver- und Entsorgung	13
3.8 Fließ- und Oberflächengewässer.....	13
3.9 Wasserschutzgebiete	13
3.10 Starkregenereignisse.....	13
3.11 Altlasten.....	14
3.12 Archäologische Denkmäler.....	14
3.13 Forstwirtschaftliche Belange.....	14
3.14 Landwirtschaftliche Belange	15
3.15 Bergbauliche Belange	15
3.16 Boden und Baugrund.....	15
4. Planinhalt	16
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	16
4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen.....	16
4.2.1 Art der Flächennutzung.....	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	17
4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17

5. Auswirkungen der Planung	18
5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
5.2 Bodenordnende Maßnahmen	19
6. Flächenbilanz	19
7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung	19

BEGRÜNDUNG TEIL 2 - UMWELTBERICHT als separates Dokument

..... *befindet sich noch in der Bearbeitung*

IMPRESSUM

Bearbeitet im Auftrag der *Ortsgemeinde Brachbach*
 Bahnhofstraße 2a
 57555 Brachbach

Bearbeitet durch *Planeo Ingenieure GmbH*
 Bachweg 5
 57627 Hachenburg

Verfasser: *Melina Weichart, B.A.*

Planunterlagen: *Kerstin Eiteneuer, B.Eng*

Verfahrensstand: *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Mai 2025

0. Vorbemerkung zum Stand der Planunterlagen

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Zudem sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (§ 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB).

Bei der frühzeitigen Beteiligung sollen einerseits bereits ausreichend konkrete Planungsinhalte und -ziele vorliegen, andererseits aber soll die Planung, falls keine planerischen Zwangspunkte dem entgegenstehen, noch ausreichend variabel sein, damit die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden noch entsprechend in die Planung einfließen können.

Insofern sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen dargelegten Unterlagen in ihrem Detaillierungsgrad noch zu ergänzen. Die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden finden in den dann zur förmlichen Offenlage vorgebrachten und fortgeschriebenen Planunterlagen entsprechend Berücksichtigung.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit Schreiben vom 29.04.2024 wurde bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke in der Gemarkung Brachbach, Flur 2, Flurstück-Nrn. 1/5 und 1/6, eingereicht.

Anlass des Antrages auf Schaffung von Planungsrecht ist die von einem Vorhabenträger beabsichtigte Errichtung einer Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen in unmittelbarer Nähe zu dem angrenzenden Wohnhaus. Aufgrund der geplanten privaten Unterstellung von Sportwagen und Oldtimern soll die Garage eine Grundfläche von ca. 240 m² aufweisen. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Die o.g. Grundstücke sind derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten ist.

Gem. § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und einer der Privilegierungstatbestände in den Nrn. 1 bis 9 erfüllt ist. Eine Garage, die grundsätzlich als Nebenanlage einer vorhandenen Hauptnutzung zuordnen ist, erfüllt die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB insoweit nicht. Aufgrund der Größe und der Funktionalität der geplanten Garage tendiert das Vorhaben darüber hinaus in Richtung Hauptnutzung. Sowohl

Wohnhäuser als auch eigenständige bzw. als Hauptnutzung angelegte Garagen finden sich nicht im Nutzungskatalog des § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 9 BauGB wieder. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Außenbereich von einer Bebauung weitestgehend freigehalten werden soll, um die natürlichen Lebensgrundlagen und auch den Naherholungsbereich zu erhalten.

Nach Einschätzung der Kreisverwaltung werden auch die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, sodass zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens die Schaffung von Planungsrecht durch einen Bebauungsplan erforderlich wird.

Gemäß Antrag des Vorhabenträgers wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt, um die konkret beabsichtigte Nutzung im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Der Ortsgemeinderat Brachbach hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Glückaufstraße 64“ beschlossen. Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Garagenfläche sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, um auch die angrenzende schutzbedürftige Waldnutzung planungsrechtlich zu sichern. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde für den in Rede stehenden Bereich bereits „Wohnbaufläche“ darstellt und das Vorhaben im direkten räumlichen Zusammenhang zu dem angrenzenden Wohnhaus steht, ist eine Erweiterung der baulichen Nutzung in diesem Bereich sinnvoll. Der Bereich wird städtebaulich sinnvoll abgerundet. Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist auch nicht zu befürchten, dass weitere ähnlich gelagerte Anträge dieser Art eingehen bzw. eine weitere Ausdehnung der Bebauung in den planungsrechtlichen Außenbereich zu befürchten ist. Zwar endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich an der hinteren Gebäudegrenze einer Hauptnutzung, gleichwohl muss dem Grundstück bzw. der Hauptnutzung auch eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit für die Errichtung von Nebenanlagen oder auch Stellplätzen eingeräumt werden. Um die Nutzung der in Rede stehenden Freifläche gebietsverträglich und flächenschonend zu gestalten, empfiehlt sich eine städtebauliche Feinsteuerung durch einen Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages, der mit der Ortsgemeinde Brachbach abzuschließen ist, zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten. Darüber hinaus sind, sofern sich dies im Rahmen des Verfahrens ergibt, auch die erforderlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Glückaufstraße 64“ erfolgt in einem regulären Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

1.2 Verfahrensübersicht

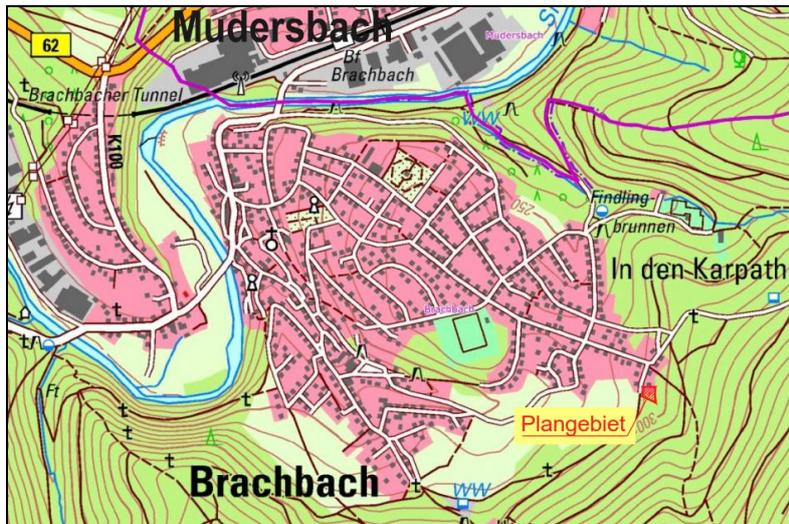
Nr.		Datum*
1.	Aufstellungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	31.05.2024
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss § 2a BauGB	
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

2. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Brachbach und liegt am südlichen Ende der „Glückaufstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt rd. 0,12 ha.

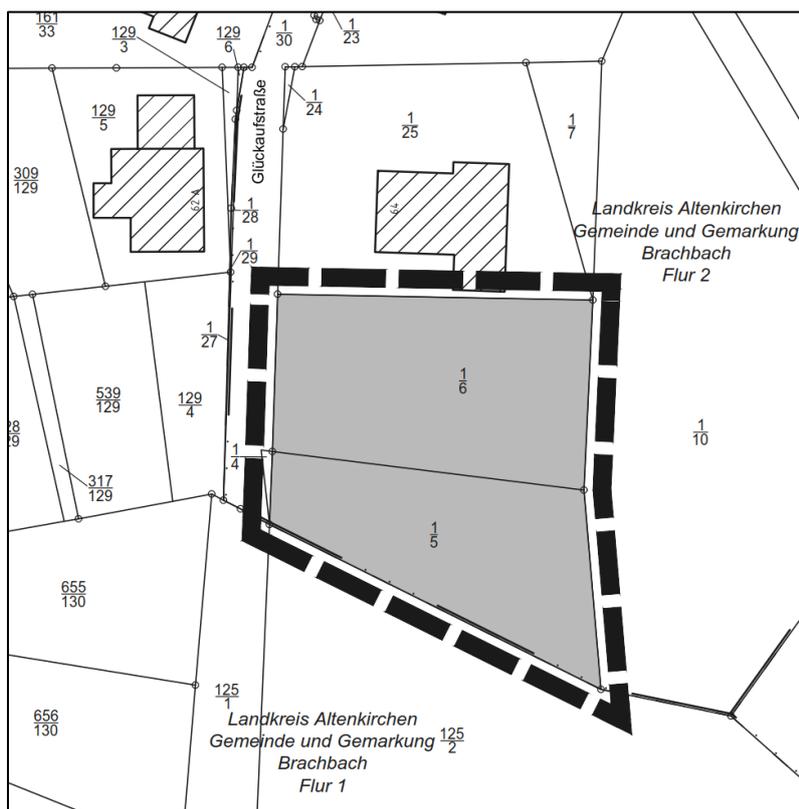


Auszug aus der Topographischen Karte
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich, eingenordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen
der Vermessungs- und Kataster-
verwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Er umfasst die dort grau hinterlegten Flurstücke 1/5 und 1/6, Flur 2, Gemarkung Brachbach.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage:

Geobasisinformationen der
Vermessungs- und
Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die vom Geltungsbereich erfassten Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Somit besteht eine volle Verfügungsbefugnis über alle betroffenen Grundstücke.

3. Vorgaben zur Planung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

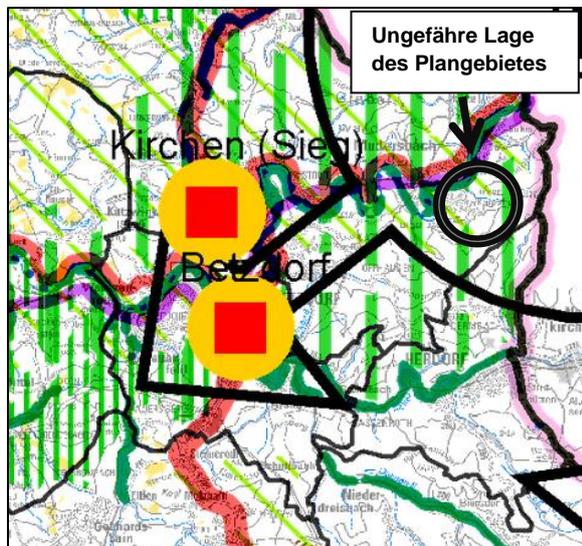
Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und für alle Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.

Die Stadt Kirchen bildet ein freiwillig kooperierendes Mittelzentrum mit den Städten Betzdorf und Wissen und leistet damit einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung im Verdichtungsraum. Insgesamt ist die Region in der Raumstrukturgliederung als „verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ ausgewiesen.

Das LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft darüber hinaus nachfolgende Aussagen für das Plangebiet:

- Landesweit bedeutsamer Bereich für Freiraumschutz
- Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus

Die Inhalte und Vorgaben des LEP IV stehen der vorliegenden Bebauungsaufstellung nicht entgegen.



Auszug aus dem LEP IV,
Gesamtkarte

(Quelle:
Rauminformationssystem
Rheinland-Pfalz)

Regionaler Raumordnungsplan (RROP 2017)

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung ist in der Gesamtkarte des RROP 2017 als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen und grenzt unmittelbar im Süden an „Waldflächen“ an.

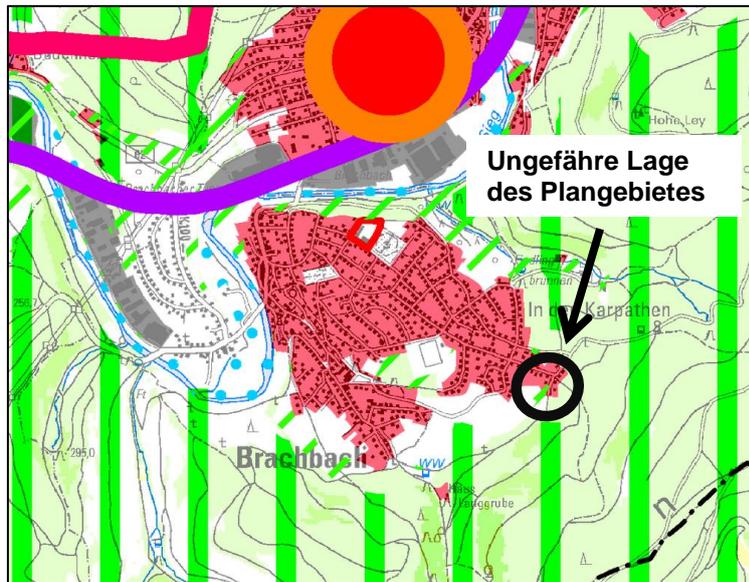
In der Gesamtkarte grenzt der Bereich der Planaufstellung darüber hinaus an ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G 63)“ an. In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die vorgesehene Planung zur Realisierung des Vorhabens sprechen dem Grundsatz des RROP nicht grundsätzlich entgegen, insbesondere da das Vorbehaltsgebiet nicht unmittelbar berührt wird. Im weiteren Verfahren sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen und verträgliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Darüber hinaus ist die Ortslage Brachbach im gesamten südlichen und östlichen Bereich von einem „regionalen Grünzug“ umgeben. Das Plangebiet selbst wird durch den „regionalen Grünzug“ nicht unmittelbar betroffen.

Nach dem Grundsatz 52 (G 52) dienen regionale Grünzüge dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen. Nach dem Ziel 53 (Z 53) sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlungen und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges ist aufgrund der Größe und der Funktion des Vorhabens nicht zu erwarten. Das Vorhaben soll innerhalb der ausgewiesenen „Siedlungsfläche Wohnen“ errichtet werden und entfaltet keinerlei Störpotenzial. Eine Beeinträchtigung des G 52 sowie des Z 53 kann insofern ausgeschlossen werden.

Weitere Vorbehaltsgebiete sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verzeichnet.

Weitere Vorranggebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.



Auszug aus dem RROP 2017,
Gesamtkarte

(Quelle:
Planungsgemeinschaft
Mittelrhein-Westerwald)

3.2 Flächennutzungsplan der VG Kirchen für die Ortsgemeinde Brachbach

3.2.1 Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchen stellt den Bereich des Flurstückes-Nr. 1/6 als „Wohnbaufläche“ dar. Das südlich angrenzende Flurstück-Nr. 1/5 ist als „Fläche für Landwirtschaft“ sowie zu einem kleinen Teil als „Waldfläche“ dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen FNP
der Verbandsgemeinde Kirchen,
unmaßstäblich, genordet
(Quelle: Bauamt VG Kirchen)

3.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplante Garage ist in erster Linie der angrenzenden Wohnnutzung zuzuordnen und soll im Allgemeinen der Unterstellung von Fahrzeugen dienen. Auch eine darüberhinausgehende Nutzung der Garagenanlage, die in Richtung einer eigenständigen Hauptnutzung tendiert (reine Unterstellung von Fahrzeugen), steht der grundsätzlichen „Wohnbauflächenausweisung“ nicht entgegen. Das Flurstück-Nr. 1/5 soll ausdrücklich

nicht überbaut werden und soll unverändert im Bestand erhalten bleiben. Lediglich die Abstandsflächen des Vorhabens sollen auf dem Grundstück zum Liegen kommen.

Bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ortsgemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie an die Baunutzungsverordnung nicht gebunden. Es kann somit eine individuelle vorhabenbezogene Festsetzung erfolgen. Insgesamt entspricht die geplante Nutzung aber der Konzeption des Flächennutzungsplanes, sodass dem Entwicklungsgebot entsprochen wird.

3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant und derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.



Luftbild mit Darstellung des Planbereiches und der geplanten Baugrenze unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage:
Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne unmittelbar an.

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt

In die gemeindliche Planung und Abwägung sind nach § 1a BauGB auch die Folgen, die sich durch den Eingriff in Natur und Landschaft mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben, mit einzubeziehen. Es ist daher grundsätzlich abzuwägen, inwieweit unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren sind. Daher ist zunächst generell ein Fachbeitrag Naturschutz erforderlich, um die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen.

Dieser ist Anlage zum Bebauungsplan und bildet die Grundlage für den nach § 2a Satz 3 BauGB zu erstellenden Umweltbericht. Der Umweltbericht bildet den gesonderten Teil 2 der Begründung. Die erforderlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft und zur Sicherung des Biotopverbundes werden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zum Schutz besonders geschützter Tierarten wird zudem ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt und den Planunterlagen beigelegt. Die sich aus der Artenschutzprüfung ergebenden Festsetzungen werden ebenfalls in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem Natura 2000-Gebiet (VSG-7000-002). Aufgrund der Lage des Plangebietes wird daher eine VSG-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet 5312-401 „Westerwald“ erforderlich.

Die Fachbeiträge Natur- und Artenschutz, die VSG-Vorprüfung sowie der Umweltbericht befinden sich derzeit noch in der Bearbeitung und werden spätestens zur förmlichen Veröffentlichung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, durch die frühzeitige Beteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hiermit zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Darüber hinaus werden die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt (interkommunales Abstimmungsgebot).

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene „Glückaufstraße“, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der geringen Größe nicht vorgesehen.

grundsätzlichen Sorgfaltspflichten nach dem Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen. Eine Verstärkung der Abflusskonzentrationen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, zumal eine zusätzliche, abflusswirksame Versiegelung nicht vorgesehen ist.

3.11 Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zu kartierten Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

3.12 Archäologische Denkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet vor. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

3.13 Forstwirtschaftliche Belange

Unmittelbar im Plangebiet auf dem Flurstück-Nr. 1/5 und daran östlich und südlich angrenzend, sind Waldflächen i.S. des § 3 Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz (LWaldG) unmittelbar betroffen. Zwar wird Waldfläche auf dem o.g. Flurstück unmittelbar überplant, eine Beeinträchtigung oder Umnutzung der Waldfläche ist jedoch ausdrücklich nicht vorgesehen. Lediglich die Abstandsflächen zu dem Bauvorhaben sollen auf dem genannten Flurstück zum Liegen kommen. Im Bebauungsplan ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in Form einer private Waldfläche festgesetzt mit dem Zusatz, dass die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich unzulässig ist. Ein Abstand zum Wald kann insofern nicht in dem üblichen Umfang (Regelabstand einer Baumlänge) eingehalten werden.

Das OVG RLP führt in seinem Urteil vom 24.5.2017 (8 A 11822/16) nachfolgendes aus:

„Hinsichtlich der hier in Rede stehenden Gefahrenlage durch das Heranrücken einer Wohnbebauung an einen Wald wird in den Ländern, deren Landesbauordnungen keine speziellen Regelungen zum Waldabstand baulicher Anlagen enthalten - wie etwa § 4 Abs. 3 der baden-württembergischen Bauordnung, wonach zwischen Bebauung und Wald grundsätzlich ein Abstand von 30 m einzuhalten ist -, sondern in denen - wie in Rheinland-Pfalz, aber wohl auch in allen anderen Ländern - eine Versagung der Baugenehmigung wegen Baumwurfgefahr nur auf die baupolizeiliche Generalklausel gestützt werden kann, wohl einheitlich davon ausgegangen, dass keine starren Mindestabstände gelten, sondern

auf die Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalles abzustellen ist (so auch das Senatsurteil vom 9. Juni 1993, a.a.O., m.w.N.). Es kommt danach darauf an, ob ein Gebäude nach der konkreten örtlichen Situation etwa bei Sturm tatsächlich durch umstürzende Bäume getroffen werden kann (so etwa Jeromin, a.a.O., Rn. 26 a). Dabei sind nach wohl einhelliger Meinung insbesondere die Art der Bepflanzung, die Geländeausformung sowie die Art und Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen (OVG RP, Urteil vom 9. Juni 1993, a.a.O. sowie auch z.B. Sängler, a.a.O., S. 422 und Jeromin, a.a.O.).

Vorliegend ist die Errichtung einer Garagenanlage zur Unterstellung von Fahrzeugen geplant. Ein ständiger Aufenthalt in der Garage, wie vergleichsweise in den zitierten Gebäuden, ist nicht vorgesehen. Hinzu kommt, dass das Flurstück-Nr. 1/5 im Eigentum des Vorhabenträgers steht, sodass die allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Waldbestandes ohnehin im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers liegt. Außerdem soll die Garage überwiegend unterirdisch erstellt werden, damit sich diese in die Topographie des Grundstücks 1/6 einfügt und das Landschaftsbild nicht wesentlich stört.

3.14 Landwirtschaftliche Belange

Zwar wird die im Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für Landwirtschaft“ (Flurstück 1/5) vorliegend überplant, eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange ist durch die Planung jedoch nicht gegeben.

3.15 Bergbauliche Belange

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zur Betroffenheit bergbaulicher Belange durch den Bebauungsplan vor.

3.16 Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau -Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

4. Planinhalt

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen (Oldtimer und Sportwagen) geschaffen werden. Mit der Bebauungsplanaufstellung wird einem Antrag des Grundstückseigentümers entsprochen und eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Anforderungen herbeigeführt.

Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen einerseits die Planungsabsichten des Vorhabenträgers, aber andererseits auch die städtebaulichen Zielsetzungen der Ortsgemeinde abgebildet werden. Durch die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan wurde eine bauliche Entwicklung der Fläche bereits vorbereitet. Es obliegt nunmehr der Planungshoheit der Ortsgemeinde, die Nutzung dieser Fläche zu konkretisieren. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der Bestandteil und Voraussetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist, wird eine bedarfsorientierte und gleichzeitig flächenschonende Umsetzung des Vorhabens garantiert. Darüber hinaus muss sich der Vorhabenträger durch einen noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zu der Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer noch zu definierenden Frist verpflichten (vgl. § 12 Abs 1 S. 1 BauGB).

4.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt und beinhaltet gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und einen Durchführungsvertrag. Im Bereich des VEP, der hier deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Für die allgemeinen Festsetzungen wird für die bessere Lesbarkeit der Pläne auf die Darstellungsmöglichkeiten der Planzeichenverordnung zurückgegriffen.

4.2.1 Art der Flächennutzung

Als Art der Flächennutzung wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf dem privaten Baugrundstück (Flurstück 1/6) eine „Garagenfläche zum Abstellen von Oldtimern, Youngtimern und Sportwagen“ nach § 12 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Garagen zur Unterstellung von Fahrzeugen, insbesondere von Sportwagen, Oldtimern und Youngtimern. Innerhalb des Vorhabengebietes sind bauliche Anlagen und funktionale Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung „Garage zur Unterstellung von Fahrzeugen“ entsprechen.

Zulässig sind außerdem Nebenanlagen und funktionale Nutzungen, die dem nördlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Wohnbaugrundstück zuzuordnen und diesem in Größe und Umfang untergeordnet sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtet sich nach § 30 Abs. 2 BauGB. Die zulässigen Nutzungen sind in der Planurkunde (Blatt A) sowie in den Textfestsetzungen (Blatt B) zum Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Blatt C) und konkretisiert die zulässigen Nutzungen, die mit dem Vorhabenträger abgestimmt sind.

Der südliche Teil des Plangebietes (Flurstück 1/5) bleibt als private Waldfläche bestehen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Dachbegrünung

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Anordnung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Garagen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die Lage der geplanten Garagennutzung wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit verbindlich vorgegeben.

Die der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sollen insbesondere in ihrem Bestand gesichert und festgeschrieben werden.

Aufgrund der bereits feststehenden und im VEP zu Grunde gelegten Grundfläche und Ausgestaltung der geplanten Garage, wird auf weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan verzichtet. Die Freiflächenplanung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich festgelegt.

Die verbindliche Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung für den Garagenkörper wirkt sich positiv auf die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagswassers aus. Die Dachbegrünung dient daher als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden, der Verbesserung des lokalen Klimas, der Rückhaltung bzw. Speicherung von Regenwasser und der Entlastung des kommunalen Kanalsystems.

4.2.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag geregelt. So sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan z.B. die Umsetzung der Garage mit einem Gründach verbindlich vor.

4.2.4 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt III. „Hinweise und Empfehlungen“ die bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit

Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Niederschlagswasserbeseitigung und Nutzung von Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) verwiesen. Demnach soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.

Geologiedatengesetz

Unter Berücksichtigung des Geologiedatengesetzes und den Belangen des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP wurde ein entsprechender Hinweis zur Anzeigepflicht in den Textfestsetzungen berücksichtigt.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit als Grün- und Hausgartenfläche genutzt. Durch den Bau der Garage werden Eingriffe in die derzeitige Fläche unumgänglich. Die Garage soll sich jedoch in die Topographie des Geländes einfügen und wird daher überwiegend unterirdisch errichtet. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass diese Auswirkungen absehbar sind.

5.2 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich ausschließlich auf den privaten Flächen den Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig bzw. erfolgen privatrechtlich auf Grundlage des Bebauungsplanes.

6. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 1.224 m². Davon werden 684 m² als private Wohnbaufläche (Flurstück 1/6) und 540 m² als private Waldfläche (Flurstück 1/5) deklariert. Das Baufenster für die Errichtung der Garage hat eine Größe von 260 m².

7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetztes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
7. Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBl. S. 504), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (GVBl. S. 98)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

10. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978
zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977
zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)
14. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
15. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
16. Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41),
zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)
17. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
18. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I. S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) m.W.v. 01.01.2025
19. Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. S. 550),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)

Hachenburg, Mai 2025

gez. Melina Weichart, B.A.
Planeo Ingenieure GmbH