
**Bebauungsplan
„Hilkerscheid II“
1. Änderung und Erweiterung**

**Ortsgemeinde St. Katharinen
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Landkreis Neuwied**

**Textliche Festsetzungen
und Begründung**

**in der Fassung für den
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB
Bearbeitungsstand 9. Oktober 2019
Umfang 35 Seiten**

I. Textliche Festsetzungen	I-1
A. Rechtsgrundlagen	I-1
B. Inhalte.....	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit	I-2
3. Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen	I-2
C. Festsetzungen	I-3
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	I-3
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)	I-3
3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)	I-3
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	I-4
5. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	I-4
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	I-4
7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	I-4
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	I-4
9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)	I-5
10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	I-5
D. Hinweise	I-6
1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln	I-6
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-6
3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (aus dem Stammpfan)	I-7
4. Hinweise zur Begrünung der Grundstücke (aus dem Stammpfan)	I-7
E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-10

II. Begründung	II-1
A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben	II-1
1. Lage und Größe des Plangebietes	II-1
2. Bebauungsplan / Stamplan	II-3
3. Flächennutzungsplan	II-3
B. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung	II-5
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	II-5
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung	II-6
C. Bebauungsplanverfahren	II-11
1. Aufstellungsbeschluss	II-11
2. Begründung des gewählten Verfahrens	II-11
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	II-12
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	II-13
5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	II-13
D. Berücksichtigung landespflegerischer Belange	II-14
E. Sonstige Belange	II-17
1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	II-17
2. Artenschutz	II-17
3. Klimaschutz / Erneuerbare Energien	II-17
4. Schallschutz	II-17
5. Behandlung von Niederschlagswasser	II-18
6. Ver- und Entsorgung	II-18
F. Anerkennungs- und Bearbeitungsvermerk	II-20

**Bebauungsplan
„Hilkerscheid II“
1. Änderung und Erweiterung**

**Ortsgemeinde St. Katharinen
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Landkreis Neuwied**

I. Textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1062) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3505)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283,295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 469)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Mai 2018 (GVBl. S. 92)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

B. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planurkunde und
- diese Textlichen Festsetzungen

Beigefügt ist eine Begründung.

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

3. Änderung bzw. Aufhebung der Festsetzungen

Durch dieses Verfahren werden alle flächenmäßig deckungsgleichen (textlichen und zeichnerischen) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hilkersscheid II“ aufgehoben und durch die geänderten ersetzt.

Im Falle der Unwirksamkeit der geänderten Festsetzungen („spätere Norm“) gilt die alte Rechtsnorm unverändert fort.

C. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA-1)

- Zulässig sind nur
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens betragen:
 - Zahl der Vollgeschosse: $Z = 11$
 - Grundflächenzahl: $GRZ = 0,4$
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe“) 7,00 m nicht überschreiten.
Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit mind. 15 Grad Dachneigung darf das senkrechte Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes und der Fertigfußbodenhöhe des untersten Vollgeschosses („Firsthöhe“) 9,00 m nicht überschreiten.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) wird die Bauweise als „abweichende Bauweise“ festgesetzt, in der die Gebäude mit einer Länge von höchstens 20 m errichtet werden.
- Ausnahmsweise können Überschreitungen durch Garagen, Nebengebäude oder gewerblich genutzte Gebäude mit Zustimmung der Ortsgemeinde zugelassen werden.

- 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) darf die Zahl der Wohneinheiten
 - 2 Wohneinheiten bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte
 - oder 3 Wohneinheiten bei Einzelhäusernnicht überschreiten.

- 5. Versorgungsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im gesamten Planbereich – auch innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen - als Ausnahme zugelassen werden.

- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) sind, abgesehen von max. einem Stellplatz je Wohneinheit, alle weiteren Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen (z.B. Rasengitter, Schotterrasen) zulässig.

- 7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA-1) dürfen Nadelgehölze mit einer art-spezifischen Wuchshöhe über 1,50 m bezüglich der Gesamtzahl der auf einem Grundstück gepflanzten raumwirksamen Gehölze (Höhe über 1,50 m) einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.

- 8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ... (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zur Minderung von schädlichen Lärmimmissionen innerhalb der als „Flächen für zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen“ umrandeten Fläche mit der Kennzeichnung „NRWÜ“
 - dürfen Schlafräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss nicht an den zur Landesstraße L 251 ausgerichteten Fassaden gelegen sein,
oder

- ist an den zur Landesstraße L 251 ausgerichteten Fassaden vor Schlaf-
räumen bewertetes Schalldämmmass R'w von 30 bis 34 dB bei Fenster,
Außentüren und Lüftungen in eingebautem Zustand einzuhalten,
sowie
für Außenwände und Dächer zur Landesstraße L 251 ein bewertetes
Schalldämmmass R'w von mind. 40 dB einzuhalten.

**9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu
den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

- Die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen des Na-
turhaushaltes und der Landespflege werden auf von der Gemeinde be-
reitgestellten Flächen (vgl. Hinweise und Begründung zum Stammpfan)
ausgeglichen bzw. kompensiert und bleiben aus dem Stammpfan von
2005 bestehen.

**10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

- Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine un-
terbrochene schwarze Linie festgelegt.

D. Hinweise

1. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherren durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.
- Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.
- Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.
- Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Telefon 0261-66753000; Emailadresse landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden.
- Es liegen keine Daten zum Radonpotenzial vor.
- Der Einbau von Recyclingbaustoffen oder anderen Sekundärbaustoffen (z.B. Schlacken, Aschen) darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.
- Die einschlägigen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten.

3. Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser (aus dem Stamplan)

- Bei der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sind die Vorgaben des „Leitfadens flächenhafte Niederschlagswasser-Versickerung: Handlungsempfehlungen für Planer, Ingenieure, Architekten, Bauherren und Behörden“ (Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heft 208/98) zu berücksichtigen.
- Stellplätze und -soweit möglich- Zufahrten, Zugänge, Hofflächen und Terrassen sollen nur mit wasserdurchlässiger Befestigung errichtet werden.
- Das auf den versiegelten Flächen gesammelte Regenwasser soll grundsätzlich auf der jeweiligen Grundstücksfläche verbleiben und kann dort als Brauchwasser genutzt oder im Rahmen der Aufnahmefähigkeit des Oberbodens zumindest teilweise versickert werden.
- Versickerungs-/Verdunstungsflächen sollen mit wechselnden Böschungsneigungen landschaftsgerecht modelliert werden. Die Mulden sollen mit Oberboden angedeckt werden, durch den das Niederschlagswasser versickert. Die mit Oberboden angedeckten Muldenflächen sollen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung (z.B. RSM 7.3) eingesät werden.
- Das auf Dachflächen, insbesondere gering geneigten Dächern von Nebengebäuden, anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten werden.

4. Hinweise zur Begrünung der Grundstücke (aus dem Stamplan)

a) Empfehlungen für die Begrünung der Grundstücke

- Auf den Grundstücken sollen dauerhaft auf mindestens 15 % der Grundstücksfläche (möglichst zusammenhängend) einheimische Gehölze (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden (je 3 m² ist ein Strauch (mind. o.B. 100/150) und je 25 m² ein Baum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm oder Obstbaum (mind. StU 12/14).
- Innerhalb dieser Pflanzungen sollen keine baulicher Anlagen errichtet werden.
- Bei Grundstücksflächen, die an die freie Landschaft grenzen, soll die Bepflanzung lückig und gruppenweise an die Grundstücksgrenze gesetzt werden.
- Entlang der Erschließungsstraße sollen etwa alle 15 m Bäume als Hochstämme (3 x v, StU. 18-20) auf den privaten Vorgartenflächen gepflanzt werden.

- Fenster-/türlose Fassadenflächen bei über 25 m² Ansichtsfläche sollen mit Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden. Dabei sollen entlang der Gebäudefassade alle 5 m Kletterpflanzen mit Bodenschluss gepflanzt werden.
- Stellplätze und die vorhandenen Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen mit einheimischen Gehölzen raumwirksam durchgrünt und durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln untergliedert werden. Flachdächer auf Nebengebäuden sollen grundsätzlich begrünt werden. Als Mindestbegrü- nung soll bei einer Aufbaustärke von mind. 15 cm (Substrat incl. Dräns- chicht) eine artenreiche Gras-Krautgesellschaft flächendeckend hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Das Substrat ist bei geneigten Dä- chern mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Schwellen) vor Erosion und Rut- schungen zu sichern. Bei Satteldächern mit mehr als 15 % Neigung ist zu- sätzlich zu derartigen Sicherungsmaßnahmen eine geschlossene Begrü- nung durch die Verwendung von Vegetationsmatten mit entsprechender Artenzusammensetzung zu gewährleisten.
- Der Nadelgehölzanteil an den Pflanzungen muss auf max. 10 % begrenzt werden (vgl. Festsetzung). Die eingeschränkte Verwendung von Nadelge- hölzen hat neben ökologischen Gesichtspunkten (Rohhumusbildung durch Nadelstreu und Versauerung des Bodens) insbesondere gestalteri- sche und nachbarschützende Aspekte. Die übermäßige Verwendung von raumwirksamen Nadelgehölzen führt zum einen zu einer Verfremdung des Orts- und Landschaftsbildes und zum anderen zu enormen Beschat- tungseffekten. Diese Effekte können im Sommer durchaus erwünscht sein, bestehen bei immengrünen Nadelgehölzen aber das ganze Jahr über. Dies kann im Winter bei niedrigem Sonnenstand und kurzer Sonnen- scheinndauer dazu führen, dass die Wohnqualität insbesondere bei kleinen Grundstücken in hohem Maße unter der permanenten Beschattung leidet, wenn hohe Hecken oder dichte Bepflanzungen aus Nadelgehölzen eine entsprechend der Jahreszeit optimale Belichtung der Wohnräume und Freiflächen weitgehend einschränken. Bei sommergrünen Laubgehölzen hingegen treten die Schatteneffekte primär im Sommer in Erscheinung und nach dem Laubfall im Herbst ist dann wieder eine intensivere Belich- tung möglich.

b) Auswahl heimischer Gehölzarten

- Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

Bäume I. Ordnung

Bergahorn

Rotbuche

Esche

Stieleiche

Traubeneiche

Silberweide

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Quercus petraea

Salix alba

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuchen	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Weißdorn-Arten	<i>Crataegus spec.</i>

Obstbäume

Alte, heimische Apfel-, Birnen-, und Pflaumenarten und -sorten:

Boskop
Bunte Julibirne
Gellerts Butterbirne
Goldparmäne
Große Grüne Reneklode
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Schweizer Wasserbirne
Wangenheims Frühzwetsche
Weißer Klarapfel

E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde St. Katharinen
St. Katharinen, .. **24. Okt. 2019**




Ortsbürgermeister

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und diesen
Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde St. Katharinen
St. Katharinen, .. **24. Okt. 2019**




Ortsbürgermeister

**Bebauungsplan
„Hilkerscheid II“
1. Änderung und Erweiterung**

**Ortsgemeinde St. Katharinen
Verbandsgemeinde Linz am Rhein
Landkreis Neuwied**

II. Begründung

A. Vorbemerkungen und Planungsvorgaben

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet „Hilkerscheid II“ befindet sich im westlichen Ortsgebiet der Gemeinde St. Katharinen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung beschränkt sich auf ein noch unbebautes Areal und hat eine Größe von etwa 17.400 m².



Abb. 1: Übersichtsplan (Quelle: LANIS-RLP)

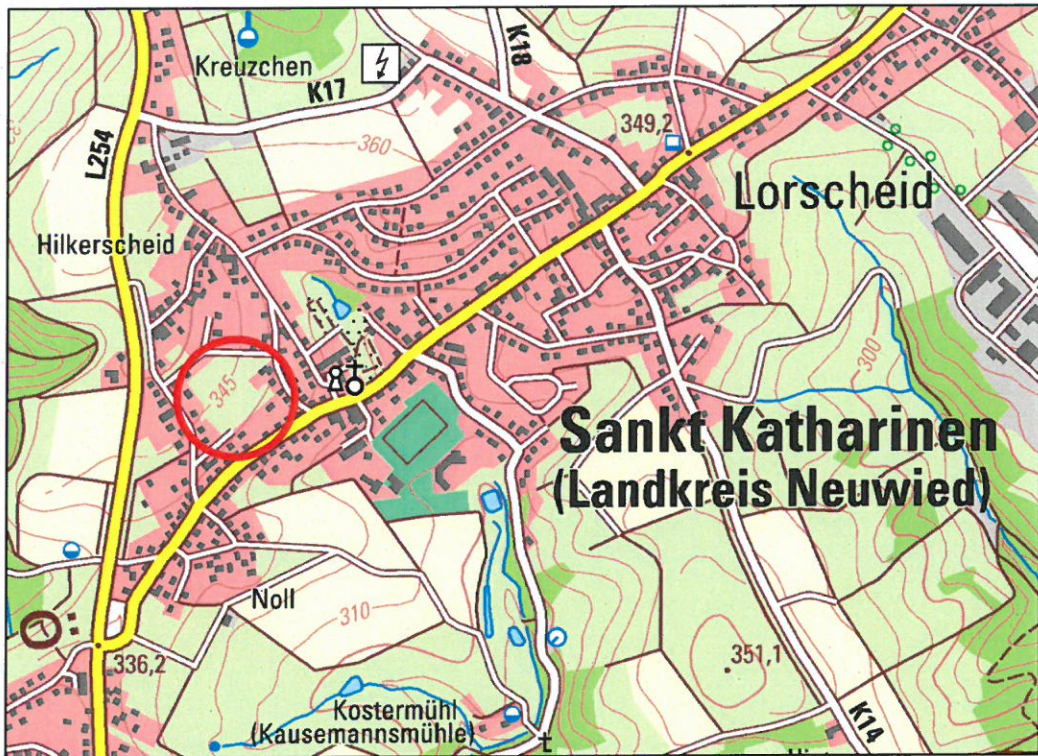


Abb. 2: Lageplan (Quelle: LANIS-RLP)



Abb. 3: Luftbild (Quelle: LANIS-RLP)

2. Bebauungsplan / Stamplan

Der Bebauungsplan „Hilkerscheid II“ trat durch Bekanntmachung im Juni 2005 in Kraft. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) fest.



Abb. 4: Auszug aus dem Stamplan aus dem Jahr 2005

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

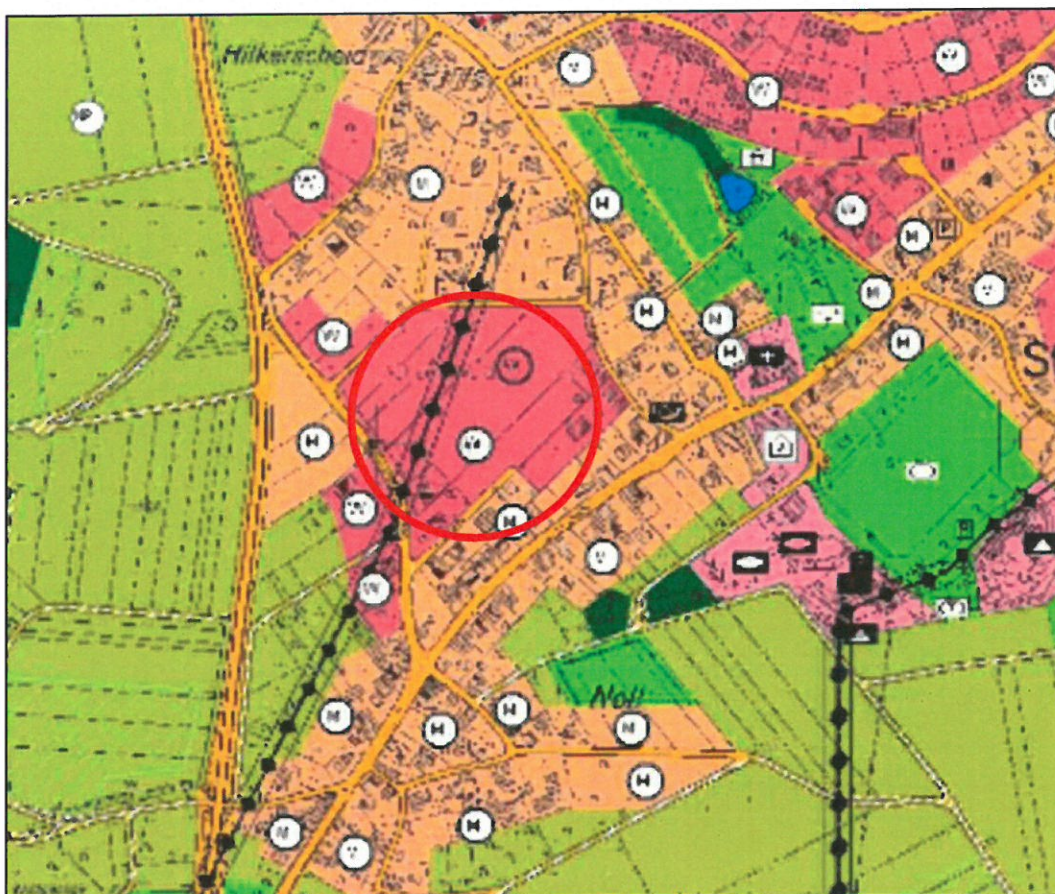


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Linz am Rhein

B. Erforderlichkeit, Ziel und Zweck der Planung

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund der hohen Baulandnachfrage in der Ortsgemeinde St. Katharinen ist es erforderlich, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen.

Die Bautätigkeit in St. Katharinen wird vor allem durch den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung bestimmt.

Derzeit sind Baulücken innerhalb der Ortslagen oder in anderen Baugebieten nur noch in geringer Zahl anzutreffen. Oftmals können sie nicht als Bauland herangezogen werden, da Eigentümer zum Verkauf an Bauwillige nicht bereit sind oder Eigenbedarf anmelden.

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ traf die Ortsgemeinde St. Katharinen planerische Vorsorge für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Realisierung einer bedarfsorientierten Wohnbebauung. Der Bebauungsplan trifft die rechtlichen Voraussetzungen für eine Baulandumlegung, regelt den Ausbau der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und leitet eine geordnete Bebauung für die künftigen Bewohner und Nutzer ein.

Die mehrfache Novellierung der Baugesetzgebung hat zwischenzeitlich die Vorgabe eingebracht, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Dem kommt die Ortsgemeinde St. Katharinen mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach.

Über das Plangebiet verlief zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ im Jahr 2005 eine oberirdische Hochspannungsleitung. Diese Stromleitung wurde durch eine Erdverkabelung ersetzt, weshalb der im Plan vorgesehene Schutzstreifen entfallen kann.

Zudem wurde eine Entwässerungsplanung vorgenommen, bei der sich herausgestellt hat, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Lage und Führung der Erschließungsanlage ungünstig ist.

Die neue Situation ermöglicht ein Umlegungsverfahren, welches bereits eingeleitet wurde.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung soll der Bebauungsplan der neuen Situation angepasst werden. Mit dieser Änderung soll ein neues Erschließungskonzept sowie eine dem angepasste Wohnbebauung festgesetzt werden.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

a) Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits weitgehend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hilkerscheid II“ vorbestimmt. Dieser Bebauungsplan sieht drei Anbindungspunkte vor, an die die innere Erschließung des neuen Baugebietes anknüpft.

Zielsetzung der inneren Erschließung ist, eine möglichst praktikable Grundstücksaufteilung zu ermöglichen und dabei den Flächenbedarf für die Straßen so gering wie möglich zu halten.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die vorhandene Notscheider Straße und in der Hofwiese sowie neuer Planstraßen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Hilkerscheid II“ hat in den Jahren nach seiner Rechtskraft keine adäquate Umsetzung erfahren können. Nicht zuletzt war es der Umstand, dass das Baugebiet von einer Hochspannungsfreileitung überquert wurde, nachteilig für die Gestaltung eines attraktiven Wohnumfeldes.

Zwischenzeitlich wurde die Hochspannungsfreileitung erdverkabelt; so konnten der festgesetzte Schutzstreifen und eine Grünfläche entfallen, ebenso wie bauliche Beschränkung der Gebäudehöhen unter der Freileitung.

Da die Lage der Hochspannungsleitung auch die Führung der Erschließungsstraße Planstraße 1 bestimmte, konnte auch hier eine Optimierung vorgenommen werden. Die bisherige Straßenführung hatte sich im Rahmen der Entwässerungsplanung als ungünstig herausgestellt.

Das gleiche traf auch auf die Planstraße 2 zu, die sich in Verlängerung des Finkenweges nach Nordosten anschließen sollte. Der Stammpplan führte diese Erschließung über vier Kurven, drei davon im Neunzig-Grad-Winkel - bis hin zum nördlich anschließenden Weg in der Hofwiese.

Bedingt durch den Wegfall der Hochspannungsfreileitung konnte auch hier eine geradlinige Straßenführung gewählt werden, die sich nicht zuletzt für eine wirtschaftliche Führung der Entwässerungsleitungen anbietet.

Für die neue Planung war es wichtig, dass die sich aus diesen Notwendigkeiten ergebenden Modifikationen behutsam in das Planwerk aus dem Jahr 2005 integrieren ließen. Auch wenn „Hilkerscheid II“ seit seiner Rechtskraft in diesem Bereich keine Umsetzung gefunden hatte, sollte die Änderung im Sinne des Stammplanes erfolgen und insbesondere die Anschlüsse an die unverändert gebliebenen Teile des Bebauungsplanes gewahrt bleiben.

Keinesfalls sollte sich der Vertrauensschutz, den die Anwohner in den Bebauungsplan haben, gebrochen werden. Auch eine Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung, wie sie nach § 42 BauGB Entschädigungen nach sich ziehen kann, sollte nicht vorgenommen werden; ungeachtet dessen ist die Frist, die das Baugesetzbuch hierfür vorsieht, auf sieben Jahre nach Zulässigkeit beschränkt (§ 42 Abs. 2). Eingriffe in ausgeübte Nutzungen (§ 42 Abs. 3) sollen durch die Änderung

des Bebauungsplanes keinesfalls erfolgen; schließlich liegen alle zu ändernden Bereiche in einem noch gänzlich unbebauten Gebiet.

So verbleibt auch der geänderte Bebauungsplan-Bereich mit vier Fixpunkten am Stammpfan angebunden: die Einmündungsbereiche „Planstraße 1 / Notscheider Straße“ (im Südwesten), „Planstraße 1 / In der Hofwiese“ (im Nordwesten), „Planstraße 2 / In der Hofwiese“ (im Norden) und die Verlängerung „Finkenweg mit Planstraße 2“ im Süden.

Nur das innere, noch gänzlich ungenutzte Areal, erhält eine geänderte zeichnerische Darstellung in der Führung der Erschließungsstraßen. Dabei bleiben die Wegebeziehungen in allen Himmelsrichtungen erhalten, wie sie der Stammpfan bereits vorgesehen hatte.

Anders geartete Überlegungen der Straßenführung im Inneren des noch unbebauten Areals wurden bei der Vorentwurfsplanung berücksichtigt. Sie brachten allerdings aufgrund der Topografie keine wirtschaftlich tragbaren Varianten zutage.

Insbesondere unter der Maßgabe, die vom Stammpfan vorgegebenen Anbindungspunkte zu belassen, ist die vorliegende neue Planung unter Abwägung aller Gesichtspunkte die bestmögliche.

b) Varianten der Erschließungsplanung

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachte Stellungnahmen mit dem Inhalt, auf die planerisch bereits gesetzten Anbindungen in der Hofwiese zu verzichten, wurden geprüft.

Sie vergrößern teilweise die notwendige Erschließungsfläche, generieren eine städtebaulich nicht aus dem Ortsgefüge entwickelte Straßenführung und bringen ungünstige Grundstückszuschnitte mit sich.

Zum Teil stellen sich diese als Doppelschließung dar oder - um diese zu vermeiden - weisen sehr geringe Grundstückstiefen auf. Solche sind zwar im Kontext einer verdichteten Innenstadtbebauung denkbar, nicht am im ländlichen Raum, wo sie sich ortsuntypisch darstellen.

Die Vermarktung solcher Grundstücke stellt sich gegenüber den verbleibenden des Gebietes schwierig dar; im ungünstigen Fall werden sie unbebaut zurückbleiben. Eine solche Ungleichbehandlung will die neue Planung nicht verschulden.

Des Weiteren müssten, um den Netzschluss der Wegeverbindungen in der Ortslage zu erhalten, separat geführte Fußwege angelegt werden, die kostenmäßig hoch zu Buche schlagen.

Nachteile der neuen, gegenüber der des rechtskräftigen Stammpfanes gesetzten Erschließungsstraßen, lassen sich nicht bestätigen.

Weder ist eine übermäßige Gefährdung durch Einmündungsbereiche gegeben noch eine daraus resultierte höhere Frequentierung durch Anlieferverkehr zu erwarten. Als ausschließlich innere Erschließung ist hier nur mit Ziel- und Quelleverkehr durch die (künftigen) Anwohner und ihrer Besucher zu rechnen. Unfälle mit Perso-

nenschäden provoziert die neue Planung nicht; Argumente, bundesweite Unfall-Statistiken heranziehen zu wollen, sind hier nicht angebracht.

Dies unterscheidet das neue Gebiet nicht von anderen Neubaugebieten in St. Katharinen oder der Region. Vielmehr wäre es befremdend, das neue Gebiet mit der Prämisse zu erschließen, ausschließlich einen Ringverkehr etablieren zu wollen und auf eine dem Ortsgefüge sinnvolle Vernetzung mit den bestehenden Straßen zu verzichten.

Die neue Erschließung ist weder unwirtschaftlich noch verkehrsfährdend. Sie erfüllt alle Richtlinien des Straßenbaus und bringt keine erhöhten Lärm- und Verkehrsemissionen mit sich, insbesondere auch keine „Verkehrsprobleme“.

Lediglich der Wegfall eines Fußweges als Ost-West-Verbindung zwischen Planstraße 1 und Planstraße 2 ist der Neuorientierung hinsichtlich der nicht mehr notwendigen Grünfläche unter der früheren Hochspannungsleitung geschuldet.

Ohne diese Grünfläche wäre ein sechzig Meter langer selbstständig geführter Fußweg an dieser Stelle verblieben. Bei Betrachtung der dabei entstehenden Kosten wäre der Erhalt nicht zu rechtfertigen gewesen. Die entfallende Wegebeziehung lässt sich ohne größere Umwege auch über die Planstraße 1 und 2 kompensieren.

Für die Breite der Planstraßen 1 und 2 wurde auf die im Stammpplan festgesetzten Werte von jeweils sechs Meter zurückgegriffen, zuzüglich einer notwendigen Verbreiterung in den beiden Kurvenbereichen.

Dabei entfielen die im Stammpplan festgesetzten Flächen für Baumpflanzungen, die die Straßenbreiten vergrößert und damit im Erschließungsaufwand auch verteuert hätten. Die Kurvenradien in den Einmündungsbereichen blieben erhalten.

Eine sechs Meter breite Erschließungsstraße wird den verkehrlichen Anforderungen dieses Gebietes gerecht; sie erlaubt Gegenverkehr und auch einseitiges Parken, ohne die Durchfahrt größerer Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) zu behindern.

Als Mischfläche kann auf die Anlage von separaten Bürgersteigen mit Borden verzichtet werden; mit solchen wären zusätzliche Breiten von bis zu zwei Meter für den Gehweg notwendig gewesen.

Der Stammpplan hatte im Bereich der Einmündung „In der Hofwiese / Alter Kirchweg“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Festlegung eines Fußweges eingetragen. In der Breite trug diese dem Bestand Rechnung, bevor sie sich auf die üblichen sechs Meter erweiterte.

Da der Fußweg zur Erschließung eines angrenzenden Grundstückes herangezogen wurde, ist es zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten und damit auch zu deren Sicherung geboten, eine entsprechende öffentliche Verkehrsfläche ohne Einschränkung der Befahrbarkeit festzusetzen.

Die frühere Festsetzung als Fußweg lässt sich nicht mehr städtebaulich rechtfertigen. Sie verhindert überdies eine Verkehrsbeziehung, die durchaus im Ortsgefüge sinnvoll ist, ohne dass von einem übermäßigen Beanspruchen ausgegangen wird.

Einseitig eingeschränkt nutzbare Straßenbeziehungen führen, soweit man sie nicht baulich konstruktiv abtrennt, immer wieder zu verkehrswidrigem Verhalten, besonders dann, wenn die Begründung für ein solches Durchfahrtsverbot nicht nachvollziehbar ist.

Nicht zuletzt würde sich bei Sperrung dieser Verkehrserziehung eine Verlagerung des - wenn auch nur geringen - Anliegerverkehrs auf die anderen Straßen im Gemeindegebiet ergeben.

Da die Bebauungsplanung keine Verkehrseinrichtungen (Einbahnstraßen, Sperrungen, Halteverbote, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Beschilderungen) als solche festsetzt, bleibt die Gemeinde in Zukunft frei in ihrer Entscheidung über die Anordnung verkehrspolizeilicher Maßnahmen.

c) Bauliche Nutzung

Die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet bleiben im Wesentlichen dem Stammpfan angepasst. Zur Unterscheidung wird das neue Wohngebiet mit der Kennung WA-1 versehen.

Unter den wenigen neuen textlichen Festsetzungen ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 vorgenommen worden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vor fünfzehn Jahren war die Thematik der „Innenverdichtung“ noch nicht so weit diskutiert worden; heute sind kleine Grundstücke gefragt, hingegen der Wohnflächenbedarf pro Person gestiegen ist. Die Anhebung ist moderat und entspricht dem üblichen Wert der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet.

d) Abwasserbeseitigung

Des Weiteren wird durch den geänderten Bebauungsplan eine private Grünfläche mit Eintragung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche (zugunsten der Verbandsgemeindewerke) eingebracht. Diese ist für eine schadlose Abwasserbeseitigung erforderlich.

e) Bodenordnung

Die Umsetzung der Planung erfordert die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens. Eine solche ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchzuführen; dazu gehören auch Regelungen über Enteignungen und Entschädigungen.

Nach Durchführung der Bodenordnung und damit erfolgter Neuordnung der Grundstücke in einem bebaubaren Zuschnitt erfolgt die Herrichtung der Erschließungsstraße.

f) Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Abschließend ist es nach §§ 127 ff. BauGB geboten, Erschließungsbeiträge zu erheben. In diesem Abschnitt des Baugesetzbuches sind die Grundsätze der Beitrags-erhebung geregelt. Die Gemeinde ist verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu erheben. Soweit keine Änderung des Baugesetzbuches vorgenommen oder über rhein-

land-pfälzische Landesgesetze eine Neuregelung der Kostentragung angestrebt wird, ist geltendes Recht anzuwenden.

Darunter fällt auch eine Prüfung des Tatbestandes, falls zuvor bereits Erschließungsbeiträge erhoben worden sind.

Die Möglichkeit der Einlegung von Rechtsmitteln bei der Veranlagung von Erschließungsbeiträgen bleibt unbenommen und wird durch den Bauungsplan nicht tangiert.

C. Bebauungsplanverfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Ortsgemeinde St. Katharinen hat in öffentlicher Sitzung am die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Begründung des gewählten Verfahrens

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft. Damit wurden § 13 BauGB und § 13a BauGB um den § 13b ergänzt. Demnach gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplan „Hilkerscheid II“ wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Erweiterungsbereich ist von der überwiegend durch Wohnen geprägten Ortslage St. Katharinen eingeschlossen. Westlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 254 sowie unmittelbar südlich des Plangebietes die Landesstraße L 251.

Bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 14.545 m² sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 5.818 m². Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich.

Es werden weder Nutzungen oder Vorhaben zugelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch sind Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten betroffen. Es bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Zum Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gehört neben dem beschleunigten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 31. Mai 2019 bis 1. Juli 2019 statt. Sie wurde am ... im ... bekannt gemacht.

Für die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans als Planzeichnung mit Text und Begründung auch im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeindeverwaltung bereitgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB ist das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren bei der Aufstellung (oder Änderung) von Bauleitplänen. Die Entwürfe der Bauleitpläne sind auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche zuvor ortsüblich (durch entsprechende Veröffentlichung im Bekanntmachungsorgan) bekannt zu machen.

Diese gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten.

Die Gesetzgebung hat sich bewusst gegen eine andere Art der Beteiligung (z.B. durch persönliche Anschreiben) entschieden, da nur die Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. 2 BauGB jedem Bürger die Möglichkeit zur Stellungnahmen gibt - ungeachtet, ob er überhaupt im Geltungsbereich des Planes gelegen ist.

Eine Einschränkung, die Planung zum Beispiel nur für Eigentümer oder Mieter, Anwohner oder Nachbarn, Bürger der Orts- oder Verbandsgemeinde, zu öffnen, hat das Baugesetzbuch nicht vorgeben. Insoweit sehen die Beteiligungsverfahren bewusst von jeder Art der individuellen Aufforderung (vermeintlich) Betroffener ab.

Dies führt dazu, dass im Zuge der vorgeschriebenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB aus der Person des Einwenders keine Wertung gezogen werden darf, weder als Bevorrechtigung oder Benachteiligung der abgegebenen Stellungnahme. Zwischenzeitlich hat die Baugesetzgebung auch den Begriff „Bürger“ durch „Öffentlichkeit“ ersetzt.

Vorwürfe, die gesetzlich vorgeschriebenen Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung seien nicht eingehalten oder übergangen worden, sind daher nicht zutreffend.

Auch Unterstellungen, der Gemeinderat würde nicht die Interessen aller Bürger vertreten, sondern nur derer, die über „gute Verbindungen oder Beziehungen“ verfügen, sind entschieden zurückzuweisen.

In den letzten Jahren ist die Pflicht zur Veröffentlichung der Unterlagen im Internet hinzugekommen. Statt einer Einsichtnahme bei der zuständigen Verwaltung kann nun auch durch Download der Unterlagen aus dem Internet erfolgen.

An der Planung interessierte Bürger stehen selbst in der Pflicht, sich hinsichtlich ihres Eigentums betreffende anstehende Planverfahren zu informieren.

Vereinzelte Schreiben, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingingen, waren mit dem Ausdruck einer Nicht-Zustimmung versehen oder als Einspruch bzw. Widerspruch benannt und erwarten einen rechtsmittelfähigen Bescheid.

Solche Rechtsmittel sind gegen den Entwurf eines Bebauungsplanes nicht möglich. Ungeachtet dessen werden die vorgebrachten Inhalte der Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Email vom 27. Mai 2019 von der Öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Nach Ablauf der Beteiligungsfrist erfolgt die Prüfung der im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und die Beschlussfassung über die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wird in einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderates beraten und eine Abwägung vorgenommen.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Einwendern mitgeteilt.

D. Berücksichtigung landespflegerischer Belange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a BauGB erfolgen. Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 1. Januar 2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Der Geltungsbereich bleibt deutlich unter der Grenze von 20.000 m². Das Verfahren ist daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Bei Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Die Änderung entspricht dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Durch die innerörtliche Lage und auf Grund der vorhandenen Rasen-/Wiesenvegetation sind planungsrelevante artenschutzrechtliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

Ungeachtet dessen sind insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundes-Naturschutzgesetz bei der Rodung von Gehölzen und der Baufeldräumung zu beachten.

Schutzgebiete bleiben von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes unberührt, insbesondere wegen der innerörtlichen Lage, der umliegenden Bebauung und der geringen Flächengröße.

Der Änderungsbereich liegt zwar im Naturpark Rhein-Westerwald, hat jedoch wegen seiner innerörtlichen Lage keine relevante landschaftliche Wirksamkeit und somit keine Auswirkungen auf den Schutzzweck und die Landschafts- und Erholungsziele des Naturparks.

Relevante Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind auf Grund der vorab aufgeführten Rahmenbedingungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB dienen, wie im vorliegenden Fall, der Innenentwicklung. § 13a BauGB sieht keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen vor.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche von etwa 17.407 m². Die Voraussetzungen eines Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind damit erfüllt.

Im Stammpplan „Hilkerscheid II“ wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde St. Katharinen und die extensiv genutzten Wiesen sollen künftig nach den Kriterien und Vorgaben der FUL-Richtlinien erfolgen. Dieser Ausgleich bleibt auch mit der 1. Änderung und Erweiterung bestehen.

b) Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Änderung im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnumfeld keine relevanten Auswirkungen. Durch die Beibehaltung der bislang geltenden Festsetzungen, welche sich an die für die Nachbargrundstücke geltenden Festsetzungen richten, können keine Nutzungen entstehen, die nach den Festsetzungen des StammpLANes auf den umliegenden Baugrundstücken ausgeschlossen sind. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes legt lediglich eine andere Erschließung zugrunde, weshalb keine Einschränkungen für den Menschen generiert werden.

c) Schutzgut Flora/Fauna

Ziel des Artenschutzes ist es, ökologische Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tier- und Pflanzenarten sicherzustellen und Verbotstatbestände gemäß Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) bei Eingriffen auszuschließen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Für die Erfüllung des Verbotstatbestandes ist entscheidend, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Für den Artenschutz ergibt sich hieraus, dass nicht die unmittelbare oder einzelne Lebensstätte das Schutzziel ist, sondern die Funktion der gesamten Lebensstätte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ im Jahr 2005 wurde für das Plangebiet bereits Baurecht geschaffen und es werden nur kleinere Verschiebungen der Verkehrsfläche und Baufelder vorgenommen. Zudem dürfen vorhandene Gehölze generell nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Von einer formellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird daher im vorliegenden Einzelfall abgesehen.

d) Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Grünlandfläche genutzt. Durch die neue Bebauung können bis zu 5.820 m² des Geltungsbereiches baulich genutzt und versiegelt werden. Zudem ist zu erwarten, dass die übrigen Grundstücksflächen zumindest teilweise verändert und/oder modelliert werden. Bei Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten solche Eingriffe jedoch als bereits zulässig.



Abb. 6: Blick in Plangebiet aus Richtung Finkenweg

e) Schutzgut Wasser

Derzeit kann Niederschlagswasser auf den Grünflächen versickern. Durch die künftig zulässige Bebauung/Versiegelung stehen bis zu 5.800 m² bisheriger offener Bodenflächen dafür nicht mehr zur Verfügung. Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann jedoch über die öffentliche Kanalisation ordnungsgemäß abgeleitet werden. Auch für das Schutzgut Wasser gilt, dass bei Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB solche Eingriffe bereits zulässig sind.

f) Schutzgut Klima/Luft

Im Hinblick auf Klima und Luft sind ebenfalls keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch die neue Bebauung gehen zwar potenziell Temperatur und Luftfeuchte ausgleichende Vegetationsflächen verloren und es können Abgasemissionen aus Gebäudeheizung und Anliegerverkehr entstehen, in Anbetracht der Relation der Größe des Grundstück zur gesamten Ortslage sind diese jedoch nicht planungsrelevant.

g) Schutzgut Landschaft

Durch die innerörtliche Lage ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

i) Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und geringen Flächengröße des Plangebietes nicht zu erwarten.

E. Sonstige Belange

1. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf nach § 13a BauGB keines naturschutzfachlichen Ausgleichs mit der Folge, dass die Überplanung des Bereichs des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ keinen naturschutzfachlichen Beitrag bzw. die Festlegung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Im Stammpplan wurde bereits ein Ausgleich geschaffen.

2. Artenschutz

Mit der Aufstellung des Stammpplanes im Jahr 2005 wurde für das Plangebiet bereits Baurecht geschaffen. Die 1. Änderung und Erweiterung beinhaltet keine maßgeblichen Veränderungen, sodass keine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wird.

3. Klimaschutz / Erneuerbare Energien

In Deutschland ist am 30. Juli 2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes sind zugunsten des Klimaschutzes gezielte Regelungen getroffen worden, die die Praxis unterstützen und den Handlungsspielraum der Gemeinden erweitern.

Gleichzeitig wurde das Programm der von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB erweitert. Damit soll in erster Linie bei planungsrechtlichen Vorhaben, die speziell erneuerbaren Energien dienen als auch bei vornehmlich geplanten Wohnungsbauvorhaben, also bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für Wohnnutzung eine planungsrechtliche Absicherung erfolgen.

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hilkerscheid II“ geht es vorliegend nicht um die gezielte Aufstellung eines Bebauungsplans für die Zulassung von erneuerbaren Energien. Mit der Planung soll auch keine spezifische Nutzungsausrichtung für erneuerbare Energien geliefert werden. Aus diesem Grund sind auch keine diesbezüglichen Regelungen zu treffen. Es werden andererseits auch keine Festsetzungen getroffen, welche die Nutzung erneuerbarer Energien verhindern würden. Dies ermöglicht den Bauherren im Rahmen der Gebäudeplanung entsprechende Anlagen vorzusehen.

4. Schallschutz

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme des schalltechnischen Ingenieurbüro Pies zum Bebauungsplanverfahren „Hilkerscheid II“ treten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Richtwertüberschreitungen bezüglich der gebietsspezifischen zu-

lässigen Schallwerte auf, die aus dem Verkehrslärm von der Landesstraße L 254 westlich des Baugebietes als auch von der südlich gelegenen L 251 resultieren.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar und wegen der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Eigentumsverhältnisse, nicht umsetzbar sind, trifft der Bebauungsplan gem. den Vorschlägen der gutachterlichen Stellungnahme entsprechende Vorgaben und Festsetzungen zu passiven Schutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden. Dies betrifft die Anordnung von Schlafräumen oder alternativ vorzusehende Schalldämmmaßnahmen an solchen Räumen bei landesstraßenzugewandter Anordnung. Diese Schallschutzmaßnahmen gelten auch im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung.

5. Behandlung von Niederschlagswasser

Die Frage des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser und dessen Versickerung oder Ableitung wurde im Stammpplan von Seiten der Verwaltung einvernehmlich mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken geklärt. Seitens der Verbandsgemeindewerke wird eine Ableitung von Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal mit Regenüberlaufbecken im Brochenbachtal ermöglicht.

Im Übrigen ist die durchsickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen festgesetzt. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist als Hinweis aufgenommen.

Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern zu müssen, wird nicht verbindlich festgesetzt. Es sind jedoch entsprechende Hinweise dazu aufgenommen.

6. Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser usw. erforderlichen Anlagen werden im Rahmen des Straßenbaus errichtet. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Das Kreiswasserwerk Neuwied teilt mit, dass die wasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahme durch die Ortsgemeinde St. Katharinen erfolgen könnte. Dies setzt jedoch voraus, dass der Bauzeitraum dem Kreiswasserwerk Neuwied frühzeitig bekannt gegeben wird, damit die benötigten Mittel rechtzeitig im jeweiligen Wirtschaftsplan eingestellt werden können. Damit eine gemeinsame Ausschreibung im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahme durchgeführt werden kann, wird gebeten, dem Kreiswasserwerk frühzeitig den Ausführungstermin bekannt zu geben sowie verbindliche Planungsunterlagen zur Verfügung zu stellen.

Zum Zeitpunkt der Messungen für die Feuerlöschversorgung, die am Mittwoch, den 5. Juni 2019 durchgeführt wurden, können aus dem Wasserversorgungsnetz des Kreiswasserwerkes Neuwied max. 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden mit einem Restfließdruck von 1,5 bar zur Verfügung gestellt werden.

Seitens der Verbandsgemeindewerke wird eine Ableitung von Abwasser und Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal mit Regenüberlaufbecken im Brochenbachtal ermöglicht.

Die abwassertechnische Planung sieht einen Stauraum als Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vor, sodass die unterhalb liegenden Privatteiche nicht beeinträchtigt werden.

Für das gesamte Kanalnetz in der Ortslage von St. Katharinen wurde seitens des Abwasserwerkes eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen und der damit einhergehenden Schadensbewertung wurde ein ganzheitliches Sanierungskonzept erstellt.

Dieses Konzept wird entsprechend eines Bauplanes in den nächsten Jahren umgesetzt. Die Sanierung des Mischwasserkanals in der Linzer Straße wurde in einem ersten Bauabschnitt bereits umgesetzt, der zweite Bauabschnitt ist für das Jahr 2020 geplant. Im Weiteren sollen weitere hydraulische Sanierungen im alten Kirchweg und in der Notscheider Straße durchgeführt werden. Darüber hinaus soll die Verrohrung des Brochenbachs den hydraulischen Erfordernissen angepasst werden.

F. Anerkennungs- und Bearbeitungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde St. Katharinen
St. Katharinen, **24. Okt. 2019**



[Handwritten signature]
Ortsbürgermeister

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de

