

DECKBLATT

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „GESAMTE ORTSLAGE“

- 4. ÄNDERUNG -

ORTSGEMEINDE DREIFELDEN



VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

WESTERWALDKREIS

Bebauungsplan bestehend aus:

Planurkunde als Textbebauungsplan

Textteil I. Textfestsetzungen

II. Begründung

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

RU-PLAN Redlin + Renz

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

Fax: 06435 – 5090 – 20

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



Impressum

Planungsbüro: RU-Plan Redlin + Renz
Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen
Tel.: 06435 / 5090-0
E-Mail: info@ru-plan.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung
M. Sc. Laura Wengenroth, Raumplanung

Bearbeitungsstand Verfahrensstufen

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 05.07.2022
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 05.12.2022

Inhaltsverzeichnis

I. Textfestsetzungen 1

II. Begründung 2

1. Planungsanlass..... 2

2. Planungserfordernis 2

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... 2

4. Verfahren..... 3

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen 3

5.1 Lage des Plangebietes 3

5.2 Verkehrserschließung..... 4

5.3 Technische Erschließung 4

6. Inhalte des Bebauungsplans 4

6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden..... 4

6.2 Nachrichtliche Übernahme: Nestschutz..... 4

7. Umsetzung des Planes 5

7.1 Bodenordnung..... 5

7.2 Kosten..... 5

8. Literatur- und Quellenverzeichnis 5

I. Textfestsetzungen

Hinweis:

Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ werden mit Rechtskrafterlangung dieser Änderung ungültig. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ bleiben von der Planänderung unberührt und haben auch weiterhin Gültigkeit.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke-Nr. 1, 2, 4, 5/1 sowie 5/2 der Flur 1.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind pro Wohngebäude max. 4 Wohnungen zulässig.

B. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Nestschutz

(§ 24 Abs. 3 LNatSchG)

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

II. Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ aus dem Jahr 1980 erstreckt sich über die gesamte bebaute Ortslage von Dreifelden. In der Vergangenheit wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, unter anderem erfolgte in einem Teilbereich eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung. Diesen Ansatz möchte die Ortsgemeinde nun in einem weiteren Teilbereich verfolgen. Die innerorts an die Landesstraße L 303 angrenzenden Flurstücke 1, 2, 4, 5/1 sowie 5/2 der Flur 1 sind mit Gebäuden von unterschiedlicher Baustruktur bebaut. Teilweise handelt es sich um bestehende bzw. umgebaute ehemalige landwirtschaftliche Gebäude mit entsprechend großen Kubaturen. Aufgrund der städtebaulichen Prägung und verkehrsgünstigen Lage an der Ortsdurchfahrt strebt die Ortsgemeinde hier eine höhere Ausnutzung an. Damit kann zudem der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Ortsgemeinde Dreifelden hat daher am 05.04.2022 einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ gefasst.

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan setzt die Flächennutzungen verbindlich fest. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Wohnungen ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes von zwei auf vier Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die geplante Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohnungen dient der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen und folgt damit dem Planungsgrundsatz zur verstärkten Innenentwicklung.

Die Änderungen sind bauplanungsrechtlich mittels Textfestsetzung vorzunehmen und gelten ausschließlich für den textlich festgelegten Geltungsbereich. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ gelten unverändert auch für das Gebiet der 4. Änderung, soweit sie nicht durch nachfolgende Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes aufgehoben bzw. geändert wurden. Entgegenstehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden mit Rechtskrafterlangung der 4. Änderung ungültig. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt als sog. Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (siehe Kap. 4). Die einzelnen Änderungspunkte sind in Kapitel 6 dargelegt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies bedeutet, dass die grundsätzliche Darstellung im Flächennutzungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes auszufüllen beziehungsweise zu konkretisieren ist.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist der Planbereich als Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche gekennzeichnet. Zudem befindet sich der Planbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Da mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ ausschließlich eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen vorgenommen wird, ist keine Anpassung des

Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit dem Entwicklungsgebot und der Darstellung im Flächennutzungsplan.

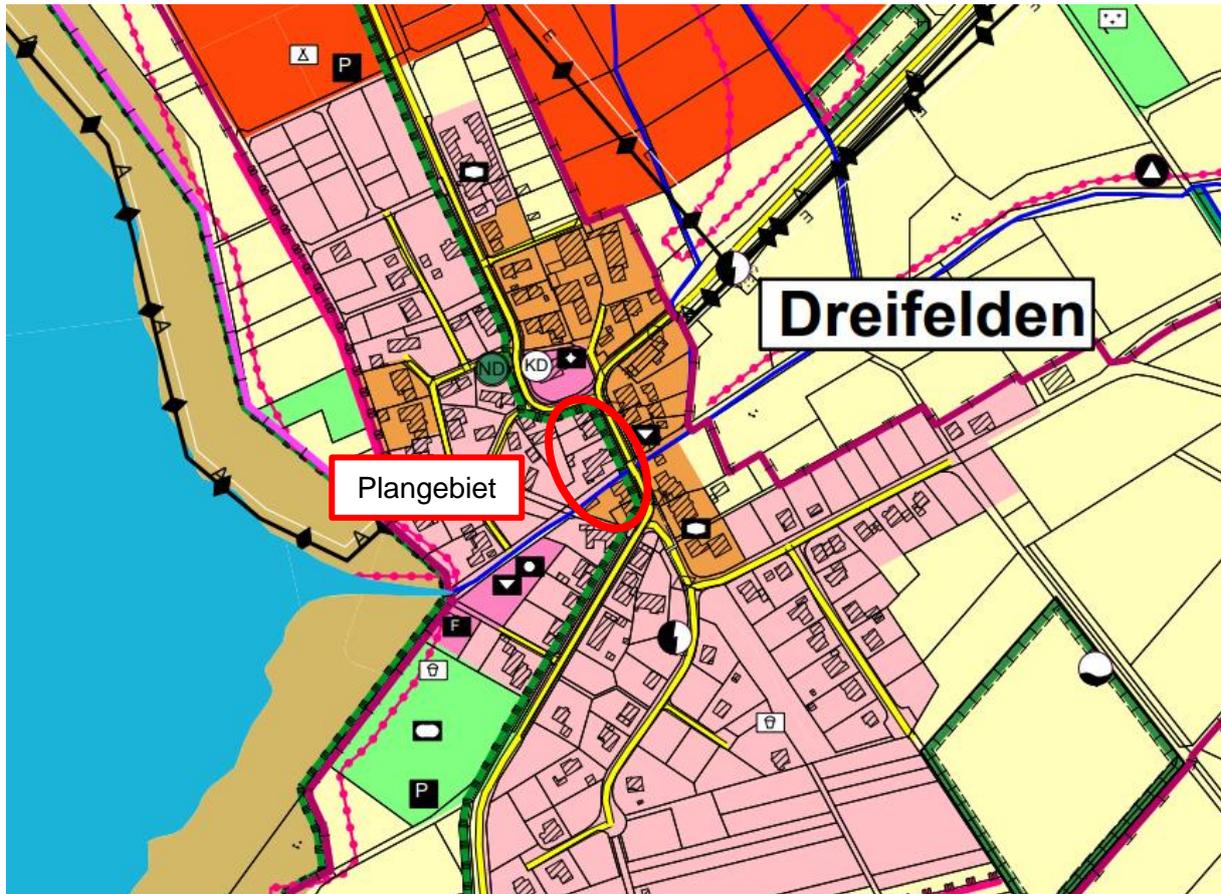


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017)
QUELLE: VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG 2017

4. Verfahren

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gesamte Ortslage“ wird eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen vorgenommen. Die Grundzüge der Planung werden demnach nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es gelten somit die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortsmitte entlang der Landesstraße L 303/ Wiedbachstraße und umfasst die Flurstücke 1, 2, 4, 5/1 sowie 5/2 der Flur 1. Zwischen den Flurstücken 2 und 4 verläuft im Bereich des Flurstücks 3 die Wied als Gewässer 3. Ordnung. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf die bebauten Grundstücke, so dass das Gewässer nicht von der Planänderung berührt wird.



Abbildung 2: Kleinräumige Lage (Luftbildaufnahme)

QUELLE: MUEEF 2022

5.2 Verkehrserschließung

Die Gebäude werden von der L 303/Wiedbachstraße aus erschlossen.

5.3 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist an die Netze der verschiedenen Versorgungsträger angeschlossen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gesamte Ortslage“ sieht für den gesamten Geltungsbereich eine Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie die offene Bauweise nur mit Einzelhäusern vor. Für Teile des Geltungsbereichs „Gesamte Ortslage“ soll eine größere Ausnutzung möglich sein, so dass mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gesamte Ortslage“ die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf **vier Wohnungen pro Wohngebäude** erhöht wird.

6.2 Nachrichtliche Übernahme: Nestschutz

Vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen ist die Gesetzeslage nach § 24 Abs. 3 LNatSchG zu berücksichtigen.

7. Umsetzung des Planes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen gemäß den §§ 45 ff. BauGB sind nicht durchzuführen.

7.2 Kosten

Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Eventuell anfallende Kosten für Straßen-, Kanal- und Wasserleitungsbau werden gemäß den Erschließungs- bzw. Ausbaubeitragssatzungen der jeweiligen Baulastträger umgelegt.

8. Literatur- und Quellenverzeichnis

MUEEF [MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN] 2022: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung. Abrufbar unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php

VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG 2017: Flächennutzungsplan. 4. Nachgang zur 2. umfassenden Änderung. Stand: August 2017. Abrufbar unter: <http://www.hachenburg-vg.de/leben-wohnen/flaechennutzungsplan.html>

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Textfestsetzungen, stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eingehalten.

Dreifelden, den _____

Ralf Scheffler

Ortsbürgermeister

Siegel