
ORTSGEMEINDE HOFFELD



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND NR. 3 BAUGB

„ACKERWEG – SCHULSTRASSE“

**TEIL A
-BEGRÜNDUNG-**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und
4 (2) BauGB im Verfahren gemäß
§ 13 (2) Nrn. 2 und 3 BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Hoffeld
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach
§ 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
„Ackerweg - Schulstraße“
Begründung

Stand:

15.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Erfordernis der Planung	4
2 Anwendungsvoraussetzungen einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB..	5
2.1 Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB	5
2.2 Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB.....	6
3 Verfahrensrechtliche Aspekte	9
4 Flächennutzungsplan	10
5 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1 Allgemeine Ausführungen	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.2.1 Grundflächenzahl.....	11
5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse.....	12
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5.4.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen.....	13
5.4.2 Ausgleichsfläche – Gemarkung Hoffeld, Flur 8, Flurstück Nrn. 26 tlw., 27/1 tlw. und 27/3 tlw.....	13
5.4.3 Anpflanzung von Bäumen.....	14
5.4.4 Erhaltung von Bäumen	14
6 Ausführungen zur technsichen Infrastruktur	15
6.1 Wasserversorgung	15
6.2 Abwasserbeseitigung.....	15
6.3 Stromversorgung	16
7 Bodenordnung	16

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Mit dem Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Ackerweg – Schulstraße“ nach § 34 (4) Nr. 1 und Nr. 3 BauGB strebt die Ortsgemeinde Hoffeld die Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB an.

Auf diese Weise kann sowohl für den künftigen Bauinteressierten als auch für die zuständige Genehmigungsbehörde eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Vorhabens geschaffen werden. Etwaige Rechtsstreitigkeiten um die Zuordnung von Grundstücken können somit vermieden werden.

Das Recht der Ortsgemeinde zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist in § 34 (4) Nr. 1 BauGB normiert und ermöglicht der Gemeinde den Erlass einer Satzung zur Abgrenzung des Innen- vom Außenbereichs. Sie legt damit auch fest, ob ein Vorhaben gemäß § 29 BauGB auf der Grundlage des § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Klarstellungssatzung kommt lediglich eine deklaratorische Bedeutung zu.

Zugleich werden einzelne, derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnende Flächenteile in das Satzungsgebiet einbezogen. Hierbei handelt es sich um das Teilgebiet der Ergänzungssatzung (siehe Kennzeichnung Planurkunde). Die entsprechenden Flächenteile unterliegen derzeit einer Weidenutzung und sind noch unbebaut.

Das Instrument der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB ermöglicht einer planenden Gemeinde die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Der Zweck der Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich ist die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung auf diesen Teilflächen.

Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich des Gebiets der Ergänzungssatzung liegen derzeit nicht vor. Die Flurstücke sind dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Privilegierungstatbestände gemäß § 35 (1) BauGB sowie die Anforderungen eines sonstigen Vorhabens i.S. des § 35 (2) BauGB sind nicht gegeben. Somit bedarf es für die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Einsatzes eines städtebaulichen Instrumentariums. Hierzu soll eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB angewendet werden.

Mit der Aufstellung der Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung der derzeit im Außenbereich gelegenen Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil herbeigeführt werden. Nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen kann auf der Grundlage des jeweiligen Einzelvorhabens und dem § 34 BauGB die Genehmigungsfähigkeit abschließend geprüft und ausgesprochen werden. Die Anwendung des Instruments der Ergänzungssatzung ermöglicht es der Ortsgemeinde Hoffeld im vorliegenden Planungsfall, eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Der Eigentümer (= Maßnahmenträger) der innerhalb des Gebiets der Ergänzungssatzung gelegenen Parzellen beabsichtigt die Nutzung der Flurstücke als Wohnbauland für den Eigenbedarf. Durch die Verfügbarkeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse liegen die Voraussetzungen für eine zeitnahe Bebauung vor und das dauerhafte Entstehen von unbebauten Grundstücken kann vermieden werden.

Mit der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen möchte die Ortsgemeinde daher den bestehenden Nachfragebedarf nach geeigneten Wohnbauflächen befriedigen und der einheimischen Bevölkerung ein entsprechendes Wohnraumangebot unterbreiten.

Die Planungsabsicht der Ortsgemeinde deckt sich mit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe, wonach die Gemeinde in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumbildung zu verhelfen. Hierzu hat die Gemeinde in ihrem Gebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung geeignete Flächen in einem ausreichenden Umfang auszuweisen, so dass eine Bebauung vorrangig gefördert werden kann.

Mit dieser Vorgehensweise wird der Ortsgemeinde insbesondere die Unterstützung des in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerten Planungsleitziels nach Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ermöglicht.

Das städtebauliche Anliegen der Bestandentwicklung i.S. einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Planung wird dadurch gestärkt. Dies wiederum entspricht dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Weiterhin kann dem Belang des kostensparenden Bauens gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB durch die Einbeziehung der Außenbereichsteifflächen Rechnung getragen werden. So besteht für die innerhalb des Teilgebiets der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen bereits eine Anbindung an technische Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung. Mit der Ermöglichung einer baulichen Entwicklung können u.a. mögliche überproportionale Folgekosten aufgrund einer Unterauslastung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Mit dieser Vorgehensweise können insbesondere für leerstehende und/ oder suboptimal genutzte Gebäude und Grundstücke am Siedlungsrand eindeutige Beurteilungsgrundlagen im Hinblick auf eine sinnvolle Folgenutzung und städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden. Dies gilt im Übrigen auch für untergeordnete Nebenanlagen und Bauteile, die oftmals auf den ehemaligen Hofanschlussflächen an der Nahtstelle zwischen Innen- und Außenbereich liegen und somit zu einer nicht klar definierbaren Grenze zwischen Innen- und Außenbereich führen.

Die Anforderungen an die gesicherte Erschließung i.S. des § 34 BauGB können über den „Ackerweg“ unter Ausnutzung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung erfüllt werden.

2 ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SATZUNG NACH § 34 (4) NR. 1 UND NR. 3 BAUGB

2.1 Klarstellungssatzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB

Wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Klarstellungssatzung ist das Vorliegen eines Zweifelfalls, dessen Innenbereichsqualität durch die Satzung eindeutig definiert und entschieden werden soll. Zudem muss – als zentrale Anwendungsvoraussetzung – ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegen.

Im Bereich des beabsichtigten Satzungsgebiets ergeben sich aufgrund des Nebeneinanders von neuzeitlicher und historisch gewachsenen Strukturen Unklarheiten hinsichtlich der eindeutigen Abgrenzbarkeit zwischen Innen- und Außenbereich.

Dies wird insbesondere durch die ortstypischen und für ländlich strukturierte Gemeinden prägende, unbebaute Hofanschluss- und Freiflächen untermauert. Die Folge hieraus ist, dass es

durch die unterschiedlichen Bebauungen und Freiflächenabgrenzungen und –nutzungen im Gebiet zu differenzierten Ergebnissen bei der Abgrenzung des Innen- vom Außenbereichs kommen kann.

Die im Teilbereich der Klarstellungssatzung gelegenen Freiflächen bzw. (ehemalige) Hofanschlußflächen bedürfen aufgrund ihrer Flächengröße der Klarstellung bezüglich der planungsrechtlichen Einstufung.

Vor dem Hintergrund dient die vorliegende Klarstellungssatzung der Herbeiführung von Rechtsklarheit und -sicherheit bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeitsbeurteilung von Baugesuchen in diesem Bereich des Siedlungskörpers von Hoffeld. Insbesondere soll hiermit klargestellt werden, dass für die derzeit brachliegenden bzw. suboptimal ausgenutzten Flächenteile die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bauliche Entwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB vorliegen.

Gemäß ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Ortsteil ein Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Der Bauungszusammenhang setzt eine tatsächlich aufeinander folgende Bebauung voraus, die trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Die im Satzungsgebiet der Klarstellungssatzung gelegenen Freiflächen unterbrechen den Bauungszusammenhang nicht. Hierbei handelt es sich um unbebaute Grundstücksteile innerhalb eines Bauungszusammenhangs, bei denen die umgebenden Grundstücke einen derartig prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Dies wird insbesondere durch die örtlichen Gegeben- und Besonderheiten in der ländlich strukturierten Gemeinde Hoffeld untermauert. Hier ist ein Nebeneinander von neuzeitlichen und historisch gewachsenen Strukturen mit „großflächige“ Hofanschlußflächen ortsbildtypisch.

Insofern sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Teilgebiets der Klarstellungssatzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

2.2 Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Im § 34 (4) Nr. 3 und (5) BauGB sind die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung einer Ergänzungssatzung wie folgt definiert:

1. Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau stellt den Teil der zur Überplanung anstehenden Flächen als Wohnbaufläche dar. Weiterhin ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die vorliegend als Kompensationsfläche überplant wird.

Ebenso grenzen westlich, nördlich und östlich dargestellte Wohnbauflächen an das Plangebiet. Südlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB. Zwar ist das Entwicklungsgebot beim Erlass einer Ergänzungssatzung nicht zwingend einzuhalten, jedoch muss eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet sein.

Auch können im vorliegenden Planungsfall bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – ausgeschlossen werden.

Insgesamt weist die Ortsgemeinde Hoffeld eine dorftypische, überwiegend durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung geprägte Bauweise auf. Neben den Wohngebäuden sind Wirtschaftsgebäude und untergeordnete Gebäude vorhanden. Der überwiegende Teil dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen hat im Rahmen des Strukturwandels seine Funktion verloren. Dabei wurde die landwirtschaftliche Nutzung durch die Wohnnutzung zurückgedrängt. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude stehen leer oder werden suboptimal als Abstell- und Lagergebäude genutzt. Ein Nutzungskonflikt mit störenden bzw. nicht mit dem Wohnen verträglichen Nutzungen ist nicht gegeben.

Mit dem Erlass der Satzung – und der damit verbundenen Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen - ist weiterhin gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht. Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann im vorliegenden Planungsfall Rechnung getragen werden und es erfolgt eine verträgliche Zuordnung der Nutzungen zueinander.

Auch wird mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung keine unorganische Siedlungsentwicklung ausgelöst und keine den Belangen des in § 1 (6) Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes entgegenlaufenden Entwicklung hervorgerufen. Auch wird eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich vermieden.

Zwar grenzen westlich und nördlich an den Teilbereich der Ergänzungssatzung unbebaute, private Grundstücksteilflächen an, diese werden jedoch als Haus- und Nutzgarten sowie Hofanschlussfläche genutzt und stehen einer Siedlungsentwicklung somit (derzeit) nicht zur Verfügung. Vielmehr stellen die entsprechenden Freiflächenanteile, die den bebauten Grundstücken zugeordnet sind, ein ortsbildprägendes und -typisches Charakteristikum der Ortsgemeinde Hoffeld dar.

Die Schulstraße ist bereits beidseitig bebaut und entlang des Ackerweges besteht in diesem Bereich mit einem Einzelhaus eine lediglich partiell einseitige Bebauung. Somit kann es mit beabsichtigtem Erlass der Ergänzungssatzung zu einer optimierten Ausnutzung der vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen – u.a. der Ver- und Entsorgung – im Bereich des Ackerweges kommen. Weiterhin unterbindet die ermöglichte beidseitige Bebauung in diesem Bereich des Ackerweges eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich.

Eine unorganische Siedlungsentwicklung wird daher nicht ausgelöst. Die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

2. Angrenzen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Durch den Begriff „angrenzend“ ist klargestellt, dass das Planvorhaben mindestens mit einer Grenze an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen muss.

Der Begriff „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ setzt sich zusammen aus „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“.

Unter „im Zusammenhang bebaut“ ist grundsätzlich ein Bebauungszusammenhang zu verstehen, der so weit reicht, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Demgegenüber steht der Begriff der Splittersiedlung, die eine unorganische Siedlungsentwicklung mit der Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs darstellt. Es handelt sich um eine mehr oder weniger willkürliche zusammenhanglose Bebauung über Außenbereichsflächen, die keine Annahme eines Ortsteils mit einer gewissen Wichtigkeit zulässt.

Die bereits angeführte Siedlungsentwicklung in der Umgebung erfüllt die Anforderungen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. des § 34 (1) BauGB.

Das künftige Satzungsgebiet grenzt westlich und nördlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt somit auch diese Anwendungsvoraussetzung.

3. Prägung einzelner Außenbereichsflächen durch die angrenzende Bebauung

Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung muss eine hinreichende Prägung haben, um für die Zulässigkeitsbeurteilung der künftigen Vorhaben eine entsprechende Beurteilungsgrundlage geben zu können.

Dies betrifft in erster Linie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die gesicherte Erschließung.

Die nähere Umgebung des Planvorhabens ist, wie bereits erwähnt, geprägt durch das Nebeneinander der historischen Bebauung und der neuzeitlichen Bebauung. In der näheren Umgebung des Plangebiets überwiegt in qualitativer und quantitativer Sicht die Wohnnutzung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen festzustellen. Dabei variiert die Ausnutzung der Grundstücke bzw. die Grundflächenzahl in der Umgebung des Plangebiets. So zeigt sich, dass die Grundflächenzahl im Wesentlichen vom Zuschnitt und der Größe der Grundstücke abhängt. Während in den neuzeitlichen Gebieten, wie beispielsweise entlang des Ackerweges oder der Ehrenmalstraße, wohngebietstypische Werte hinsichtlich der Grundflächenzahl von etwa 0,4 festzustellen sind, sind in der Umgebung des Plangebiets ebenso nach heutigen Gesichtspunkten für die Wohnnutzung überdimensionierte Grundstücksgrößen und entsprechende großflächige Freiflächenanteile bzw. geringe bauliche Ausnutzungen vorzufinden. Diese entsprechen nicht der Leitvorstellungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB sowie den Planungszielen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB und werden insofern nicht als für das Gebiet der Ergänzungssatzung prägend angenommen.

Die Höhe baulicher Anlagen liegt zwischen ca. 9 m und 11 m. Die Wohngebäude sind zumeist mit 2 Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss ausgebildet.

Bezüglich der Bauweise prägt die offene Bauweise mit freistehenden Einzelhäusern die nähere Umgebung des Plangebiets. Hinsichtlich der Ausrichtung der Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie ist keine prägende Form festzustellen. So sind in der näheren Umgebung des Plangebiets sowohl trauf- als auch giebelständige Wohngebäude vorzufinden.

Die prägende Dachform sind geneigte Dächer und hier insbesondere das regionstypische Satteldach.

Die Erschließung ist über die innerörtlichen Erschließungsstraße Ackerweg und Schulstraße sichergestellt. Hierin sind auch entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Insgesamt ist auch diese Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

4. Sonstige Anwendungsvoraussetzungen

Mit der Ergänzungssatzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Somit steht diese Anwendungsvoraussetzung nicht entgegen.

Ferner verlangt § 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen dürfen. Das Verbot des § 34 (5) Satz. 1 Nr. 3 BauGB greift schon ein, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein FFH-Gebiet oder ein Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden könnte.

Lt. der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) in Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 (2) BauNVO/ § 9 (1) BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet VSG-7000-006 „Ahrgebirge“. Dieses liegt westlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 277 m.

Somit wird der in der Verwaltungsvorschrift definierte Mindestabstand unterschritten.

Das Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, hat im Rahmen der Ausarbeitung des Fachbeitrags Naturschutz zur vorliegenden Satzung eine Bewertung möglicher Auswirkungen des Satzungsgebietes auf das Vogelschutzgebiet vorgenommen. Die gutachterliche Einschätzung zeigt keine Betroffenheit der Schutzziele und -zwecke durch die geplante Bebauung. Auf die entsprechenden Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz ist zwecks Vermeidung von Wiederholungen zu verweisen. Dieser ist der Begründung beigelegt.

Unter Berücksichtigung dieser Einschätzung liegen erkennbar keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete vor.

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Störfallbetriebe im räumlichen Einwirkungsbereich einer Satzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

3 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Der Ortsgemeinderat Hoffeld hat in seiner Sitzung am 29.02.2024 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

Das Beteiligungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Den benachbarten Gemeinden wird die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Hoffeld gemäß § 2 (2) BauGB zur Kenntnis und Abstimmung mitgeteilt. Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Satzungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Des Weiteren ist der südliche Bereich des Gebiets der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Somit ist das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB berücksichtigt.

Die grundsätzliche Prüfung zur Vereinbarkeit der gemeindlichen Planungsabsicht mit den Zielen von Regional- und Landesplanung kann grundsätzlich angenommen werden, da im wirksamen Flächennutzungsplan bereits eine entsprechende Darstellung enthalten ist.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeine Ausführungen

In der Ebene der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB dürfen nur einzelne Festsetzungen getroffen werden, da wesentlich für die künftige Zulässigkeitsbeurteilung die hinreichende prägende bauliche Wirkung der Umgebungsbebauung ist (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergibt sich eine planerische Zurückhaltung im Hinblick auf die Ausgestaltung und die Regelungsdichte der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im Übrigen für die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen künftig nach § 34 BauGB.

Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich für die Steuerung der Bebauung auf den künftigen Baugrundstücken zum Maß der baulichen Nutzung (hier Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen), zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Regelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die künftige Zulässigkeitsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Vorgaben der Ergänzungssatzung i.V.m. § 34 BauGB.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung regelt die vorliegende Satzung die höchstzulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung steht neben dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und bedarfsgerechten Grundstücksausnutzung insbesondere die Sicherstellung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung sowie eine Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund.

5.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung bzw. der Flächeninanspruchnahme. Hierbei sind die das Schutzgut Boden grundsätzlich schützenden Vorgaben, wie etwa das Optimierungsgebot gemäß § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu berücksichtigen.

Wie bereits in Kapitel 2.2 der vorliegenden Begründung ausgeführt, kann aus der näheren Umgebung des Plangebiets kein einheitlicher Zulässigkeitsbeurteilungsmaßstab hinsichtlich der Grundflächenzahl abgeleitet werden. Dies ist maßgeblich auf das Nebeneinander von neuzeitlichen und historischen Strukturen zurückzuführen. Während in den neuzeitlichen Gebieten wohngebietstypische Werte bezüglich der Grundflächenzahl von etwa 0,4 vorzufinden sind, bestehen in der Umgebung ebenso großflächige Grundstücke mit einer deutlich geringeren baulichen Ausnutzung und Grundflächenzahl.

Vor dem Hintergrund der Leitvorstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB sowie dem Planungsziel nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB stellt sich die vorzufindende „unterdimensionierte“ Grundstücksausnutzung als nicht (mehr) zeitgemäß dar.

Für das Teilgebiet der Ergänzungssatzung ist eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung des geltenden Höchstwerts i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO soll dem angestrebten Charakter eines ländlich geprägten Wohngebiets Rechnung tragen. Dies zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass auf den mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken oftmals untergeordnete Nebenanlagen (Schuppen) sowie Lagerflächen für den privaten Brennholzgebrauch u.ä. vorhanden sind.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Planungsabsicht nach Errichtung von Wohngebäuden und dem Ziel nach Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung. Ebenso soll ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden für die am künftigen Ortsrand gelegenen Grundstücke gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Für die künftigen Bauherren kann auf diese Weise eine ausreichende Fläche für die Unterbringung der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Eine bedarfs- und funktionsgerechte Ausnutzung des jeweiligen Baugrundstücks ist möglich.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

Allerdings besteht unter Berücksichtigung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und der hierfür eingeräumten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO kein vollständiger Bauungsausschluss bzw. eine flächenschonende Inanspruchnahme auf den Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen wird ein Beitrag zur Reduzierung der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser geleistet.

Auf die Festsetzung einer Geschosßflächenzahl (GFZ) wird im vorliegenden Planungsfall wegen des Fehlens eines städtebaulichen Erfordernisses verzichtet.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungsmöglichkeiten zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO sowie zur Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO dienen der dreidimensionalen Steuerung des Maßes baulicher Nutzung insbesondere zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 (5) BauGB. Ein Regelungsbedarf zur Steuerung der Dreidimensionalität bzw. Höhenentwicklung baulicher Anlagen ergibt sich aus städtebaulicher Sicht u.a. aufgrund der Lage des Satzungsgebietes am Ortsrand von Hoffeld.

Die Festsetzung einer Vollgeschossobergrenze allein genügt aufgrund der nicht hinreichenden Begrenzung einer absoluten Höhe nicht aus, um im Satzungsgebiet eine hinreichend bestimmte Höhenentwicklung zu steuern und insofern den Ansprüchen an eine hinreichende Steuerungsfunktion gerecht zu werden. Aufgrund dessen erfolgt die Steuerung der Dreidimensionalität des Maßes der baulichen Nutzung durch Regelungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Das Ziel ist die Gewährleistung einer möglichst homogenen Höhenentwicklung. Neben der Gewährleistung eines „Sich-Einfügens“ in die Umgebungsbebauung dient die Steuerung der Höhenentwicklung der möglichst wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

In Verbindung mit den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Grundflächenzahl soll eine für das Landschaftsbild erdrückende Wirkung unterbunden werden. An dieser Stelle ist jedoch anzuführen, dass sich das Erscheinungsbild der Landschaft – unabhängig von der Höhenentwicklung baulicher Anlagen – durch die anvisierte und zu erwartende Wohnbebauung ohnehin verändern wird. Insofern dienen die Festsetzungen der Begrenzung bzw. Reduzierung der Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsbildes.

Als ein weiteres Planungsziel wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (Satteldach) ebenfalls derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit einseitigem Pultdach oder Flachdach möglich sein. Um insbesondere für die Gebäude mit einem einseitigen Pultdach oder einem Flachdach eine überdimensionierte Wirkung zu vermeiden, erfolgt eine differenzierte Betrachtung bei der Bestimmung der höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit der jeweiligen Dachform.

Ausgangspunkt (= unterer Maßbezugspunkt) für die Bestimmung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßengradiente.

Dieser Maßbezugspunkt hat gegenüber der Oberkante des natürlichen Geländes den Vorteil, dass er nicht beliebig verändert werden kann und somit eindeutig nachvollziehbar ist.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung der Bebauung mit Hauptgebäuden (= bauliche Anlagen der Hauptnutzungen) sind im Satzungsgebiet überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann.

Diese Festsetzung trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung mit Hauptgebäuden auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Das Baufeld weist eine ausreichende Dimensionierung zur Ermöglichung einer bedarfs- und funktionsgerechten Grundstücksausnutzung auf. Zudem können Grundstücksteilflächen bereitgestellt werden, die für eine bauliche Nutzung mit Hauptgebäuden nicht vorgesehen sind. Diese Flächenteile stehen den künftigen Bewohnern als private Garten- und Freifläche zur Verfügung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO lediglich Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.4.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Stellplätze, Kommunikations- und Aufenthaltsflächen, Freisitze (Terrassen) und innergebietliche Wege sollen dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Diese Regelung soll grundsätzlich einen Beitrag zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser leisten.

Gegenüber einer vollflächigen Versiegelung mit wasserundurchlässigen Materialien kann bei einer wasserdurchlässigen Gestaltung der Oberflächen der Oberflächenabfluss sowie die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden, was zudem die Abflussspitzen abflachen bzw. verzögern kann. Auch lässt sich durch die erhöhte Versickerungs- und Verdunstungsrate ein Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser und Klima/ Luft leisten.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ räumt der Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum ein. So kann bei entgegenstehenden Belangen (z.B. Gefahr der Gefährdung von Grundwasser, Barrierefreies Bauen) von der Umsetzung aus dem jeweiligen fachplanerischen Grund abgesehen werden. Grundsätzlich ist diese stadtökologische Festsetzung umzusetzen.

5.4.2 Ausgleichsfläche – Gemarkung Hoffeld, Flur 8, Flurstück Nrn. 26 tlw., 27/1 tlw. und 27/3 tlw.

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung ist der Nachweis zu führen, inwieweit durch die angestrebte Bebauung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen kann. Grundlage für die Eingriffsermittlung bildet der künftige Inhalt der Ergänzungssatzung.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen ist an dieser Stelle auf den Fachbeitrag Naturschutz des Planungsbüros Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, zu verweisen, im Rahmen dessen die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden ist.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Fachbeitrag Naturschutz bedarf es der Bereitstellung einer externen Kompensationsmaßnahme.

Hierzu ist lt. dem o.a. Fachbeitrag eine Fläche von einer mäßig artenreichen Magerweide ED2 in ein artenreiches, extensives Grünland zu überführen. Diese Maßnahme ist im Fachbeitrag mit „KM 1: Entwicklung von artenreichem Grünland“ bezeichnet.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf den Fachbeitrag Naturschutz verweisen. Hier sind weitergehende Ausführungen zur Maßnahme enthalten.

Im Teilbereich der Ergänzungssatzung wird der betroffene Flächenteil der Flurstücke Gemarkung Hoffeld, Flur 8, Nrn. 26 tlw., 27/1 tlw. und 27/3 tlw. auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB einbezogen und entsprechend festgesetzt.

Auf diese Weise wird die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme herbeigeführt. Weitere Regelungen zum Zeitpunkt der Umsetzung, der dauerhaften Pflege und Kostenübernahme sollen durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger getroffen werden.

Mit der Realisierung der angeführten Kompensationsmaßnahmen (Entwicklung von artenreichem Grünland und Pflanzung von Einzelbäumen) kann der Eingriff im Bereich der Ergänzungssatzung als ausgeglichen angesehen werden.

5.4.3 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz sind als weitere Kompensationsmaßnahme drei Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

In der Ergänzungssatzung ist eine entsprechende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anpflanzung unter Berücksichtigung der Pflanzabstände gemäß des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz vorzunehmen.

Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens drei Laubbäume II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm in 1 m Höhe gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzung hat spätestens nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Es sollen Pflanzen gemäß der im Anhang angeführten Pflanzliste verwendet werden.

Hierdurch werden die Beeinträchtigungen für die Belange des Landschaftsbildes minimiert. Auf die entsprechenden Ausführungen im Fachbeitrag Naturschutz ist an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen zu verweisen.

Weitere Regelungen zur Umsetzung dieser Maßnahme sollen durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Ortsgemeinde und dem Maßnahmenträger getroffen werden.

5.4.4 Erhaltung von Bäumen

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Bäume und Sträucher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Die Bäume sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Mit der Festsetzung wird die im Fachbeitrag Naturschutz angeführte Vermeidungs- und Schutzmaßnahme VS 1: Erhalt vorhandener Gehölze planungsrechtlich umgesetzt und dauerhaft gesichert.

Die bestehenden Gehölze weisen insbesondere aufgrund ihres Alters gegenüber neu angelegten Grünstrukturen eine höhere städtebauliche Qualität auf.

Dies ist u.a. auf das Potenzial zur Verbesserung des Lokalklimas, die lufthygienische Ausgleichsfunktion, die temperaturreduzierende Verschattung, die Frischluftproduktion und CO₂-

Bindung sowie die Verdunstungseffekte zurückzuführen, die bei neu zu pflanzenden Bäumen und sonstigen Gehölzen i.d.R. erst mittelfristig (nach 20 bis 30 Jahren) erreicht werden.

Insofern dient die Erhaltungsfestsetzung umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB, wie z.B. dem Schutz von Lebensräumen, der Aufrechterhaltung der Biodiversität, dem Schutz und der Erhaltung von Pflanzen oder den Belangen Klima und Luft. Des Weiteren werden das Orts- und Landschaftsbild prägende Elemente erhalten.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung eines Vorhabens erfolgt im Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung auf der Grundlage des § 34 BauGB, wobei die in der Satzung enthaltenen Festsetzungen als Ergänzung hinzutreten. Eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist die gesicherte Erschließung (§ 34 (1) BauGB). Nur wenn eine gesicherte Erschließung vorliegt, ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig.

Insofern ist der entsprechende Nachweis in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Bauherren zu führen. Hierbei sind grundsätzlich die wasserrechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes zur Beseitigung des Niederschlagswassers als öffentlicher Belang verbindlich – also auch ohne entsprechende Festsetzung in der Ebene der Ergänzungssatzung – zu berücksichtigen und so weit wie möglich umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen soll für das Satzungsgebiet die Abwasserbeseitigung über die vorhandene Kanalisation gewährleistet werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Entsorgungsträgern zu klären.

Abschließend ist dies in der Planvollzugsebene durch den jeweiligen Grundstückseigentümer nachzuweisen.

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt zeigt für das Satzungsgebiet nahezu keine Betroffenheit. Im Teilbereich der Ergänzungssatzung kann es bei einem extremen Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden und einer Regenmenge von ca. 112 – 136 mm „lediglich“ punktuell zu Wassertiefen von 5 bis < 30 cm kommen. Diese sind an der östlichen Grenze des Satzungsbereichs vorzufinden. In diesem Bereich ist die Ausgleichsfläche gemäß Kapitel 5.4.2 festgesetzt, sodass hier ohnehin keine bauliche Entwicklung oder Bodenversiegelung stattfindet.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll über das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Versorgungsträgern zu klären.

7 BODENORDNUNG

Für etwaige bodenordnerische Maßnahmen wird ein förmliches Verfahren nach §§ 45 ff. BauGB nicht notwendig.