

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 10 der Ortsgemeinde Derschen „Auf der Kornbitz“

### 1 Bemerkenswertes entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches

#### 1.1 zu § 1 (3)

Die Planaufstellung ist erforderlich, um den Wohnbaulandbedarf zu decken.

Die wenigen noch vorhandenen Baulücken im Ort sind meist Obstwiesen, die den dörflichen Charakter prägen und auch gewisse notwendige Freiräume darstellen.

Somit sind die Voraussetzungen eines Baugebotes nicht gegeben. Es ist die Aufgabe der Ortsgemeinde Derschen, im bescheidenen Umfang neues Bauland zur Verfügung zu stellen.

Derschen übt eine Wohnersatzfunktion für den zentralen Ort Daaden aus.

Tatsache ist, daß dem zentralen Ort Daaden durch die starke Zertalung der Gemarkungen bezüglich der wohnbaulichen und der gewerblichen Entwicklung recht enge Grenzen gesetzt sind. Der Mangel an gewerblichen Bauflächen in Daaden hat zweifellos die überaus starke gewerbliche Eigenentwicklung der direkt benachbarten Ortsgemeinde Derschen entscheidend begünstigt. Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sind nunmehr zur Reduzierung des Individualverkehrs den neu geschaffenen Arbeitsplätzen die entsprechenden funktionsgerechten Wohnbauflächen zuzuordnen.

Inzwischen wurde eine Baulückenerfassung durchgeführt und das Ergebnis auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1 : 2000 dargestellt.

Anschließend wurde allen Eigentümern der insgesamt 49 Baulückengrundstücke die Problematik bezüglich vorhandener Baulücken im Ort einerseits und der Ausweisung neuen Baugebietes als Erweiterung der Ortslage andererseits dargelegt. Gleichzeitig wurde ein Fragebogen mit der Bitte um Ergänzung und Rückgabe beigelegt.

Von den insgesamt 49 Baulücken handelt es sich bei den Obstbaumwiesen, den Gartengrundstücken, den Ackergrundstücken und dem Gartenland um solche Baulücken, die zur Erhaltung des dörflichen Landschaftsbildes nicht unbedingt bebaut werden sollten, so daß im Sinne der Bauleitplanung lediglich 31 anrechenbare Baulücken vorhanden sind.

Für 26 Baulücken wurden die Fragebogen zurückgegeben. Als Ergebnis ist festzustellen, daß lediglich 3 Baulückengrundstücke zu weitaus überhöhten Preisen angeboten wurden. Alle übrigen Baugrundstücke möchten die Eigentümer über kurz oder lang selbst nutzen.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Daaden zeigt ab 1987 insgesamt einen Anstieg um 5,82 %. In diesem Zeitraum nahm die Bevölkerung von Derschen um 9,6 % zu. Auch diese Zahlen belegen, daß der Ortsgemeinde Derschen eine Wohnersatzfunktion für den zentralen Ort Daaden tatsächlich zukommt und daß der Bevölkerungszuwachs überdurchschnittlich hoch ist.

Da Baulückengrundstücke praktisch nicht zur Verfügung stehen, ist eine Baulandbe-

schaffung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen dringend geboten.

Die Wohngebietserweiterungen Mühlweg und Kornbitze sind seit rund 2 Jahren in der Planung und es kann davon ausgegangen werden, daß die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund landespflegerischer Probleme nicht kurzfristig abgeschlossen werden kann.

Somit errechnet sich der konkrete, dringende Wohnbaulandbedarf wie folgt:

Einwohner am 31.05.1995:	1.104
Jährlicher Einwohnerzuwachs	10 %
Berechnungszeitraum	3 Jahre
Einwohner je Baugrundstück	4

$$1.104 \times 0,10 \times 3 : 4 = 83 \text{ Wohnbaugrundstücke}$$

Bei dieser Bedarfsermittlung blieb der Bedarf aus der Verdünnung der Belegungsdichte je Wohngebäude zur Verbesserung der Wohnqualität in den vorhandenen Wohnungen außer Betracht.

Abschließend bleibt festzustellen, daß die geringfügige Baugebietserweiterung Mühlweg mit lediglich 4 zusätzlichen Baugrundstücken und das Baugebiet Kornbitze mit 22 noch nicht wohnbaulich genutzten Grundstücken nicht einmal die Hälfte des errechneten Bedarfs deckt.

#### 1.2 zu § 1 (4)

Die Ortsgemeinde Derschen gehört zum Unterzentrum und zum Mittelbereich Betzdorf/Kirchen. Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald legt der Ortsgemeinde Derschen keine besondere Funktion bei, so daß eine ortstypische Eigenentwicklung zugrunde zu legen ist.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Daaden, mit der das Wohnbaugebiet „Kornbitze“ in der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt werden soll.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur vorgenannten Flächennutzungsplanänderung hat die Kreisverwaltung zum Wohnbaugebiet „Kornbitze“ aufgrund allgemeiner Bedenken der unteren Landespflegebehörde ebenfalls Bedenken vorgebracht, sich jedoch nicht abschließend geäußert. Sie hat in ihrer Stellungnahme vom 02.09.1994 der Ortsgemeinde Derschen weitere Wohnbauflächen von insgesamt 3 ha zugestanden, die mit der Erweiterung des Baugebietes „Beim Mühlweg“ und dem Gebiet „Auf der Kornbitze“ nach Abzug der Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen noch unterschritten werden, und sie bemängelt, daß u. a. für die Flächenausweisung „Kornbitze“ die Prüfung auf Umweltverträglichkeit fehle und die notwendige Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde nicht erfolgt sei. Bedenken grundsätzlicher Art wurden jedoch nicht mehr vorgetragen.

Zwischenzeitlich sind die erforderlichen Abstimmungen erfolgt und der Planungsbeitrag zur öffentlichen Auslegung geeignet.

Die Kreisverwaltung Altenkirchen hat durch Schreiben vom 07.07.1995 folgendes mitgeteilt:

„Die untere Landespflegebehörde hat mit Schreiben vom 05.07.1995 mitgeteilt, daß

auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Daaden sowie der entsprechenden Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde hinsichtlich der Integration in den Flächennutzungsplan den o. g. Bebauungsplänen grundsätzliche landespflegerische Belange nicht entgegenstehen.

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehende die Bebauungsplanentwürfe ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.“

### 1.3 zu § 1 (6), Abwägungsvorgänge

Die Abwägungsvorgänge können den Niederschriften der entsprechenden Ratssitzungen entnommen werden, die als Anlage zur Begründung angeheftet sind.

Entsprechend dem Ratsbeschuß vom 08.03.1995 zu Punkt 4 wird zu den Stellungnahmen des Staatsbauamtes Diez und der Standortverwaltung Westerburg noch folgendes dargelegt:

Es gehört zur Normalität, daß es durch die Nutzung eines Geländes als Truppenübungsplatz je nach Lage des Einzelfalles zu mehr oder weniger starken Beeinträchtigungen der Bürger angrenzender Gemeinden kommt, weil beispielsweise auch dort die Höchstwerte nicht immer eingehalten werden. Inwieweit dies zum Streit führt, hängt nicht unwesentlich von den Beteiligten und von der Akzeptanz gegenüber der Einrichtung eines Truppenübungsplatzes ab.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, daß sich das Verhältnis der Ortsgemeinde gegenüber den Verantwortlichen des Truppenübungsplatzes Daaden entspannt hat und Probleme meist auf dem unteren Dienstweg zufriedenstellend gelöst werden. Außerdem schätzt man inzwischen die Bedeutung der Einrichtung eines Truppenübungsplatzes als Wirtschaftsfaktor und aufgrund der dort vorgehaltenen Arbeitsplätze.

Im Gespräch am 02.02.1995 wurde deutlich, daß die Vertreter des Staatsbauamtes, der Kommandantur und der Standortverwaltung nicht beabsichtigen, das Wohngebiet zu verhindern, man möchte nur rein vorsorglich auf mögliche Beeinträchtigungen hinweisen, um nicht irgendwann dem Vorwurf ausgesetzt zu sein, nicht darauf hingewiesen zu haben.

Die in der Stellungnahme vom 04.08.1994 und 13.01.1995 angesprochene exponierte Lage ist nicht gegeben, im Gegenteil. Schallwellen breiten sich bekanntermaßen nach oben aus. Das Baugebiet „Auf der Kornbitz“ befindet sich jedoch vom Truppenübungsplatz aus gesehen hangabwärts und dieser Hang ist zudem überwiegend bewaldet. Es liegt daher außerhalb des Schalltrichters der vom Truppenübungsplatz ausgehenden Schallwellen.

Entscheidend aber ist die Tatsache, daß nach den Richtlinien des Bundesministeriums der Verteidigung die Abstände zwischen dem Truppenübungsplatz und dem geplanten Baugebiet größer sind als gefordert. Somit ist das Baugebiet zulässig.

Außerdem ist zu beachten, daß die vorgesetzte Behörde der Standortverwaltung, die Wehrbereichsverwaltung IV in Beachtung der Rechtslage mitgeteilt hat, sie habe gegen das Baugebiet keine Bedenken vorzubringen.

### 1.4 zu § 2 (2)

Die benachbarten Ortsgemeinden wurden an der Planung beteiligt, es wurden weder

Anregungen noch Bedenken vorgetragen.

1.5 zu § 8 (2 - 4)

Die Wohnbaufläche „In der Kornbitze“ ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Trotzdem kann man im Hinblick auf die gesamte Ortslage von der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgehen, da mit dieser Planung die Abrundung und ein Abschluß der Ortslage erfolgen soll.

Die Ortsgemeinden der VG Daaden waren bedingt durch die Notwendigkeit einer zunächst durchzuführenden Landschaftsplanung und der dadurch etwas zurückgebliebenen vorbereitenden Bauleitplanung in der Erstellung ihrer Bebauungspläne gehemmt.

Die Landschaftsplanung liegt nun vor und die Verbandsgemeinde führt parallel zu dieser Planung die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, die auch die Ausweisung des vorliegenden Plangebietes zum Inhalt hat.

Inzwischen ist der Wohnraumbedarf jedoch so dringend geworden, daß aufgrund der Regelung des BauGB-MaßnahmenG der Bebauungsplan vor der abschließenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren weitergeführt und sobald als möglich zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Es liegen inzwischen 2 Bauanträge vor und 3 Bauherren haben der Ortsgemeinde schriftlich mitgeteilt, daß sie dringend im Baugebiet „Auf der Kornbitz“ bauen möchten.

1.6 zu § 9 (1) Nr. 1

Für die angrenzende Ortslage liegt ein Bebauungsplan nicht vor, der Flächennutzungsplan weist dort eine gemischte Baufläche aus, die aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung von Derschen zum Dorfgebiet hin konkretisiert werden kann.

Da im Gebiet Kornbitz vorwiegend gewohnt werden wird, erfolgt als Abstufung zur gemischten Baufläche der Ortslage die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

1.7 zu § 9 (1) Nr. 2

Im Hinblick auf das Geländegefälle und die Himmelsrichtung wurden die überbaubaren Flächen und besonders die Baulinien so angeordnet, daß ein möglichst großer besonnener Bereich auf dem Grundstück zu Verfügung steht. Um durch eine gewisse Staffelung möglichst viel freie Sicht zu erzielen, wurden die Gebäude in manchen Bereichen ein wenig über die Höhenlinien hinweggedreht festgesetzt.

1.8 zu § 9 (1) Nr. 11

Die Lage der Erschließungsstraße im westlichen Planbereich ist durch die vorhandene Bautiefe auf der Parzelle 48 und die bestehenden Gebäude auf den Parzellen 66 und 67 praktisch auf dem vorhandenen Flurweg Parzelle 166 festgelegt.

Im Hinblick auf die Höhenverhältnisse und die sich anbietenden Bautiefen der Grundstücke am „Bierfaß“ ist es richtig, die Erschließungsstraße in etwa in gleicher Richtung fortzuführen. Zunächst war beabsichtigt, sie an die Straße „Im Bierfaß“ an-

zuschließen.

Um jedoch den damit verbundenen Eingriff in den Forstbereich zu vermeiden, hauptsächlich aber wegen der hohen Kosten, wurde am 22.09.1994 beschlossen, auf diesen Anschluß zu verzichten und die Erschließungsstraße mit einem Wendeplatz vor den letzten Baugrundstücken abzuschließen. Es ist lediglich eine Fußwegeverbindung vom vorgenannten Wendeplatz zur Straße „Im Bierfaß“ geplant.

Die vorhandenen Ortsstraßen und die Wirtschaftswege werden verkehrsgerecht an die Erschließungsstraße angeschlossen.

Die Erschließungsstraße hat einen sehr geraden Verlauf. Daher ist der verkehrsberuhigte Ausbau vorgesehen. Die Wahl der verkehrsberuhigten Elemente soll der künftigen Ausbauplanung vorbehalten bleiben.

#### 1.9 zu § 9 (1) Nr. 20 und 25

Zunächst sei auf den als Anlage beigehefteten landespflegerischen Planungsbeitrag des Büros Hatzmann + Schmidt hingewiesen. Dort sind die landespflegerischen Zielvorstellungen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

In der Ratssitzung am 08.03.1995 hat der Ortsgemeinderat

1. Einen dringenden Wohnraumbedarf festgestellt, da die Ortsgemeinde keine Baugrundstücke mehr anbieten kann und die im Ort vorhandenen Baulücken von den Eigentümern festgehalten werden.
2. Festgestellt, daß aufgrund der Zielvorstellung des Landschaftsplanes und der Raumwiderstandskarte in Hinblick auf die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft geeignete Flächen zur Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen.
3. Beschlossen, die aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die ab Seite 25 vorgeschlagenen Festsetzungen werden wie folgt in die Planung integriert:

##### Ziffer 1.1

Dieser Vorschlag bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist übernommen.

##### Ziffer 2.1

Dieser Vorschlag wurde berücksichtigt.

##### Ziffer 3.1

Dieser Vorschlag wird übernommen, zumal auch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft die gleiche Anregung gegeben hat.

##### Ziffer 3.2

Diesem Vorschlag wird entsprochen. Die Flächen wurden mit der Landwirtschaftskammer und den betroffenen Grundstückseigentümern einvernehmlich festgelegt.

Ziffer 4

Die Vorschläge sind berücksichtigt.

2 Umweltverträglichkeit

2.1 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Durch die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen geringfügig beeinträchtigt.

2.2 Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

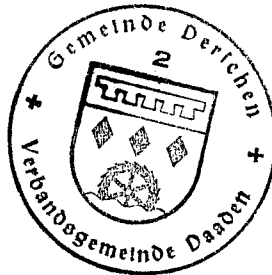
Hierzu siehe den als Anlage zur Begründung beigehefteten landespflegerischen Planungsbeitrag, der in der Schlußbemerkung zu dem Ergebnis kommt, daß „ bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und nach Durchführung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes als ausgeglichen angesehen werden können.“

3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit diesem Wohngebiet werden 22 Wohnbaugrundstücke gebildet und ein großer Teil des westlichen Ortsrandes von Derschen harmonisch abgeschlossen.

Derschen, den 05.02.03

  
- Anneliese Heß -  
1.Ortsbeigeordnete



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Derschen, den 05.02.03

Ortsgemeinde Derschen

  
- Anneliese Heß -  
1.Ortsbeigeordnete

