

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitfeld, Landkreis Altenkirchen

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Gliederung

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Einordnung des Planungsraumes	4
1.3	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	4
1.4	Erfordernis der Planung	5
2.	Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen	6
2.1	Raumordnerische Vorgaben	6
2.2	Fachplanerische Vorgaben	6
2.2.1	<i>Straßenplanungen</i>	6
2.2.2	<i>Ver- und Entsorgung</i>	7
2.2.3	<i>Wasserwirtschaftliche Planungen</i>	7
2.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	7
3.	Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte	7
3.1	Topographie	7
3.2	Bestehende Rechtsverhältnisse	7
3.3	Ökologische Situation und Wertigkeit	7
4.	Städtebauliche Konzeption	8
4.1	Erläuterungen zum Plankonzept	8
4.2	Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten	9
4.2.1	<i>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 UVPG</i>	9
4.2.2	<i>Landespflegerischer Fachbeitrag</i>	9
5.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	10
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	10
5.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	10
5.1.3	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	11
5.1.4	<i>Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	11
5.1.5	<i>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung</i>	11
5.1.6	<i>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</i>	12
5.1.7	<i>Flächen für die Abfall- und und Abwasserbeseitigung</i>	12
5.1.8	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	12
5.1.9	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	12
5.1.10	<i>Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	12
5.1.11	<i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	12
5.1.12	<i>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</i>	12
5.1.13	<i>Wasserrechtliche Festsetzungen</i>	13
5.2	Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen	13
5.3	Hinweise	14
6.	Auswirkungen der Planung	14
6.1	Erschließung	14
6.2	Oberflächenentwässerung	14
6.3	Ver- und Entsorgung	15
6.3.1	<i>Strom:</i>	15
6.3.2	<i>Straßenbeleuchtung:</i>	15
6.3.3	<i>Telekommunikation:</i>	15
6.3.4	<i>Gasversorgung:</i>	15
6.3.5	<i>Schmutzwasserentsorgung:</i>	15
6.3.6	<i>Ableitung des Niederschlagswassers</i>	15

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

6.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	15
7.	Beteiligungen	16
7.1	Bürgerbeteiligung	16
7.1.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	16
7.1.2	Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	16
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
7.2.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	16
7.2.2	Benachrichtigung über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB.....	16
8.	Flächenverteilung	16
8.1	Flächenbilanz	16
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
9.1	Bodenordnung.....	17
9.2	Erschließung	17
9.3	Finanzierung.....	17
9.4	Folgeinvestitionen.....	17
10.	Verfahrensvermerke	18
10.1	Ausfertigung	18
10.2	Bekanntmachung/Inkrafttreten.....	18
11.	Anlagen zur Begründung	18

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes trat am 20.07.2004 eine novellierte Fassung des Baugesetzbuches inkraft. Nach § 244 Abs. 2 dieser Fassung finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Entsprechend wird das Verfahren zu diesem Bebauungsplan nach den Bestimmungen des BauGB 2001 durchgeführt. Nach den dortigen Verfahrensvorschriften ist gem. Nrn. 18.5 und 18.7 der Anlage 1 zum UVPG für Bebauungspläne für Baugebiete mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 2 ha und weniger als 10 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, aus der sich ergibt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.¹ Der erstellte landespflegerische Planungsbeitrag ist zur Beurteilung der ökologischen Verträglichkeit ausreichend.

1.2 Einordnung des Planungsraumes

Die Ortsgemeinde Weitefeld gehört in der kommunalen Verwaltungsstruktur zur Verbandsgemeinde Daaden und besteht aus den beiden Ortsteilen Weitefeld und Oberdreisbach, die zu einer geschlossenen Siedlungsstruktur zusammengewachsen sind. Sie liegt 3 km südwestlich von Daaden und 8 km südöstlich von Betzdorf. Bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle an die A 45 (Haiger/Burbach) sind es ca. 23 km.

An die bebaute Ortslage schließen sich größtenteils landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Wiesen und Feldern an. Wald nimmt eine untergeordnete Rolle ein.

Die Ortslage Weitefeld liegt innerhalb eines topografisch mäßig bewegten Geländes. Sie erstreckt sich entlang der Landesstraße 286 und der Kreisstraße 112.

Das 4,4 ha große Plangebiet, auf dem die Ortsgemeinde Weitefeld durch diesen Bebauungsplan Baurecht für neue Gewerbeansiedlungen schaffen will, liegt südlich der vorhandenen Ortslage und schließt sich nicht direkt an die vorhandene Wohnbebauung an, sondern ist durch einen ca. 200 m breiten Grüngürtel von dieser getrennt.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die K 111 (Westen), die K 110 (Süden) und die Trasse der Kreisbahn (Nordosten). Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich vorhandene Gewerbeflächen (z. B. Gewerbegebiet „Am Hochbehälter“), im Norden und Osten schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Die überplante Fläche wird gegenwärtig als Grünland genutzt (näheres siehe Landespflegerischer Fachbeitrag, Anlage 1). Das Geländeniveau weist eine sehr leichte Neigung (1,3 %) nach Nordwesten auf und fällt von ca. 485 m auf 480 m ü. NN ab.

1.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Daher wurden die

¹ vgl. Anlage 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

ökonomischen, ökologischen und sozialen Bedürfnisse und Betroffenheiten zusammengestellt und untereinander abgewogen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.“² Zum Wohl der Allgemeinheit ist es auch erforderlich, Möglichkeiten zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen zu bieten, um die Bedürfnisse der Bevölkerung nach wohnortnahen Arbeitsplätzen zu befriedigen. Hierzu ist es gerade in ländlichen Gegenden wichtig, ausgewiesene Gewerbeflächen im Rahmen einer Angebotsplanung vorzuhalten, damit potenzielle Investoren die Möglichkeit haben, sich unter geringem zeitlichen Aufwand anzusiedeln.

Laut Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u. a. „die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung [...] und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“³ zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist es ein Ziel dieses Bebauungsplans, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gemäß § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen und in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge zu integrieren. Hierzu gehört ein harmonisches Einfügen des Siedlungskörpers in die umgebende Landschaft genauso wie die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung unter den umweltschützenden Belangen kommt dem Bodenschutz zu. „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“⁴

Insgesamt soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ durch seine Festsetzungen zu einer Realisierung des Leitbildes einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen. Er soll zum einen der jetzigen Generation ein angenehmes und gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglichen und zum anderen die zur Verfügung stehenden Ressourcen für künftige Generationen erhalten.

1.4 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden „die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Innerhalb der Ortslage Weitefeld existieren derzeit nur noch wenige freie Gewerbeflächen. Durch seine topografische Lage ist Weitefeld jedoch ein beliebter Gewerbestandort für ansiedlungswillige Unternehmen. Auch für Firmen aus dem Siegtal, die expandieren wollen, dies jedoch aufgrund der engen topografischen Beschränkung an ihrem Ursprungsstandort nicht können, ist Weitefeld aufgrund seiner geringen räumlichen Distanz eine bevorzugte Wahl zur Eröffnung einer Zweigstelle (z. B. Schäfer Shop).

Um ansiedlungswilligen Unternehmen die passenden Flächen zeitnah anbieten zu können, ist die Vorhaltung eines genügenden Angebots an freien Gewerbeflächen sehr wichtig. Nur so kann Weitefeld mit anderen potenziellen Standorten konkurrieren und zur Schaffung (und dem Erhalt) von Arbeitsplätzen in der Region beitragen.

Das geeignete Instrument, um in Weitefeld Gewerbeflächen in dem von der Ortsgemeinde beabsichtigten Umfang zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Durch die darin enthaltenen Festsetzungen kann eine in § 1 Abs. 5 BauGB geforderte nachhaltige

² § 1 Abs. 5 BauGB

³ § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 8 BauGB

⁴ § 1a Abs. 1 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitfeld, Landkreis Altenkirchen

städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

2. Vorgaben anderer raumbedeutsamer Planungen

2.1 Raumordnerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung anzupassen“, während Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen sind.⁵ Für das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ gelten die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms III von Rheinland-Pfalz (LEP III, 1995), die im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP, 1988) präzisiert werden.

Der Regionale Raumordnungsplan weist Weitfeld die besondere Funktion eines Gewerbebestandes (G) zu. „Mit der besonderen Funktion G werden Gemeinden ausgewiesen, die eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort haben und damit für die wirtschaftliche Entwicklung ihres Verflechtungsbereichs von besonderer Bedeutung sind.

Kriterien für die Ausweisung dieser Funktion sind die Zahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und deren Relation zur Wohnbevölkerung.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Gemeinde steht die Sicherung der Arbeits- und Produktionsbedingungen im Vordergrund. Hierzu zählt auch die Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen.“⁶

Der Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsplan als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. In Angrenzung zu den dargestellten Gewerbeflächen sind zwei Wasserschutzgebiete (Zone III) dargestellt. Wie aus den weiteren Untersuchungen hervorgeht, liegt jedoch das gesamte Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet (Zone III).

Weitere raumordnerische Vorgaben sind für diesen Bebauungsplan nicht von Bedeutung.

2.2 Fachplanerische Vorgaben

2.2.1 Straßenplanungen

Das Plangebiet wird von der K 111 tangiert, die zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplans aufgrund eines vereinfachten Abstimmungsverfahrens nach LStrG ausgebaut wird. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dürfen der zugrunde liegenden Straßenplanung nicht widersprechen.

Da das Baugebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft an die K 111 und die K110 angrenzt, muss die Bebauung einen Mindestabstand von 15 m zum Straßenrand einhalten.⁷

Im Rahmen der Planung der K 111 wurde auch ein straßenbegleitender Radweg geplant. Dieser ist jedoch nicht Bestandteil des vereinfachten Abstimmungsverfahrens. Für den Bereich, in dem er durch das Plangebiet verläuft, soll er jedoch im Bebauungsplan festgesetzt werden und somit seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erhalten.

⁵ vgl. § 3 Nr. 3 ROG

⁶ ROP, Anh. 1

⁷ vgl. § 22 Abs. 1 LStrG

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

2.2.2 Ver- und Entsorgung

- keine -

2.2.3 Wasserwirtschaftliche Planungen

Das Plangebiet liegt mit seiner gesamten Fläche in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen Weitefeld. Im Vorfeld des förmlichen Bebauungsplanverfahrens hat bereits ein informelles Gespräch mit der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, stattgefunden. In diesem Gespräch wurde bestätigt, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes prinzipiell möglich ist, dass jedoch die Vorschriften der entsprechenden Rechtsverordnungen zu beachten sind. Insbesondere wurde darauf hingewiesen, dass sich die einschlägige RVO WSG „Quellen/Brunnen“ derzeit in einem Änderungsverfahren befindet. Um zukünftige Änderungsverfahren des Bebauungsplans oder Versagungen von Baugenehmigungen auszuschließen, sollen die im Änderungsentwurf der RVO enthaltenen Vorschriften bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Hierzu ist insbesondere eine entwässerungstechnische Planung erforderlich, die zum jetzigen Zeitpunkt (Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) noch nicht vorliegt, in der Folgezeit jedoch erarbeitet wird. Im weiteren Verfahren werden dann die entsprechenden Festsetzungen in Abstimmung mit der SGD-Nord in den Bebauungsplan integriert.

2.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Sonstige für die Planung relevante Vorgaben und Sachverhalte

3.1 Topographie

Das Geländenniveau weist eine sehr leichte Neigung (1,3 %) nach Nordwesten auf und fällt von ca. 485 m auf 480 m ü. NN ab. Somit eignet sich das Gelände sehr gut für eine gewerbliche Nutzung. Auch die Errichtung von Hallen mit einer großen Grundfläche ist ohne große Bodenbewegungen zur Herstellung einer ebenen Fläche möglich.

3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Fast sämtliche Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Weitefeld. Bis zum Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens möchte die Ortsgemeinde Weitefeld auch die restlichen Parzellen erwerben.

3.3 Ökologische Situation und Wertigkeit

Die ökologische Situation und Wertigkeit im Plangebiet und dessen Umgebung sowie die diesbezüglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung wurde im Landespflegerischen Planungsbeitrag analysiert, der Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1). Insgesamt kommen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs folgenden Biotoptypen vor:

- Wiese mittlerer Standorte, intensiv genutzt
- Feuchtwiese, intensiv genutzt

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

- Wiese mittlerer Standorte, extensiv genutzt
- Feuchtwiese, extensiv genutzt
- Rasenstreifen entlang von Straßen, artenarm
- Wirtschaftsweg mit Grünlandvegetation
- Straße/Weg, vollversiegelt
- Straßengraben mit Böschungen

Diese weisen insgesamt eine mittlere ökologische Wertigkeit auf.

Einzelheiten sind dem Landespflegerischen Fachbeitrag (Anlage 2) zu entnehmen.

4. Städtebauliche Konzeption

4.1 Erläuterungen zum Plankonzept

Das Gewerbegebiet „K 110, K 111, Kreisbahn“ soll über eine mittig verlaufende Straße erschlossen werden, für die jeweils eine Einmündung in die K 110 und eine Einmündung in die K 111 vorgesehen ist. Durch diesen Erschließungstyp kann eine modulare Vermarktung der einzelnen Gewerbegrundstücke entsprechend dem Bedarf der jeweiligen Interessenten gewährleistet werden. Die Flexibilität in der Bereitstellung unterschiedlicher Grundstücksgrößen entsprechend dem jeweiligen Bedarf ist unerlässlich für die Befriedigung der Bedürfnisse einer möglichst großen Bandbreite an Interessenten. Die Erschließungsstraße soll in eine Regelbreite von 7,50 m angelegt werden (0,50 m Schrammbord, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg, ausreichend für den Begegnungsfall Lkw-Lkw bei verminderter Geschwindigkeit). Im Kurvenbereich ist eine Aufweitung entsprechend den fahrgeometrischen Erfordernissen vorgesehen. Im Süden des Plangebietes soll der bestehende Stellplatz eines benachbarten Betriebes erhalten bleiben. Statt einer direkten Zufahrt über die K 110 soll er jedoch eine Anbindung an die Erschließungsstraße erhalten.

Eingerahmt wird das Baugebiet durch einen Grüngürtel, der die geplante Bebauung nach Norden und Osten hin durch eine dichte Bepflanzung zur Landschaft abschirmen soll. Nach Westen zur K 111 und teilweise nach Süden zur K 110 ist hingegen eine Alleepflanzung von Bäumen erster Ordnung im Abstand von 20 m vorgesehen. Hier soll aus städtebaulichen Gründen keine blickdichte Abschirmung des Gewerbegebietes zur Straße erzielt werden. Vielmehr sollen die Betriebe durch eine repräsentative Gestaltung der Fassaden oder die Aufstellung von Schildern die Möglichkeit erhalten, nach außen auf sich aufmerksam zu machen.

Im Norden wurde an der tiefsten Stelle des Plangebietes eine Fläche für ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt. Da dieses Becken außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt, kann hier das gesamte im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Im Vorfeld der Planung wurden einige Varianten diskutiert. So war es ursprünglich vorgesehen, nur eine Einmündung in die K 111 zu planen und die Erschließungsstraße als Stichstraße in das Plangebiet zu führen. Aufgrund der geringeren Störanfälligkeit einer doppelten Anbindung wurde jedoch der vorliegenden Variante der Vorzug gegeben. Sollte es sich bei der Vermarktung des Gebietes herausstellen, dass ein großer Teil des Gewerbegebietes an einen Investor veräußert werden kann, kann der südliche Teil des Plangebietes als Ganzes hierzu verwendet werden. Die Erschließungsstraße bräuchte dann nicht durchgehend gebaut zu werden, die Gemeinde könnte gem. § 125 Abs. 3 BauGB hinter den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zurückbleiben.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Auch die Einmündung in die K 110 bräuchte dann nur für die Zufahrt zum Parkplatz dimensioniert zu werden.

Eine weitere Überlegung betraf den Fall, dass kleine Grundstücksgrößen nachgefragt werden, die in dieser Form durch das gewählte Erschließungssystem nicht bedient werden können. Für diesen Fall war eine kleinere Stichstraße, die im Kurvenaußenbogen von der Haupterschließungsstraße Richtung Norden abzweigt, vorgesehen. Da jedoch nicht damit gerechnet wird, dass solch kleine Grundstücksgrößen nachgefragt werden, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt.

4.2 Eingearbeitete Begleitpläne und Gutachten

4.2.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 UVPG

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird nach den Bestimmungen des BauGB 2001 durchgeführt.⁸ Nach den dortigen Verfahrensvorschriften ist gem. Nrn. 18.5 (Industriezone für Industrieanlagen) und 18.7 (Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen) der Anlage 1 zum UVPG für Bebauungspläne für Baugebiete mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 2 ha und weniger als 10 ha eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles notwendig, aus der sich ergibt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Die allgemeine Vorprüfung hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.⁹ Daher wurde zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen ein landespflegerischer Fachbeitrag erstellt.

4.2.2 Landespflegerischer Fachbeitrag

Mit dem landespflegerischen Fachbeitrag wird der Ortsgemeinde zusätzlich zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf eine umfangreiche Beschlussgrundlage für die Abwägung der einzelnen Interessen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans vermittelt.

Die Erarbeitung dieses Fachbeitrags unterliegt einer ständigen Rückkopplung mit der städtebaulichen Planung des Baugebiets. Auf der Grundlage der ersten Planentwürfe wurden die zu erwartenden Eingriffe in den Bestand ermittelt und Vorschläge für die Festsetzungen des Bebauungsplans unterbreitet, durch die diese Eingriffe minimiert werden können bzw. ein Ausgleich am Ort des Eingriffs oder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erreicht werden kann. Bei der Ermittlung der konkreten Festsetzungen fanden die Vorschläge Berücksichtigung. So wird z. B. die Flächenversiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl beschränkt, die Bepflanzung der Grundstücke mit heimischen Gehölzen vorgeschrieben sowie Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen.

Auf der Basis dieser Festsetzungen wurde im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wiederum eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt, die den Bedarf an planexternen Ausgleichsflächen darstellt. Da im Plangebiet keine ausreichende Kompensation der erwarteten Eingriffe erfolgen kann, werden zusätzliche Flächen für den Ausgleich an anderer Stelle herangezogen, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Weitefeld befinden.

Die erste Gruppe an Ausgleichsflächen befindet sich nordöstlich des Plangebietes und besteht aus mehreren nicht zusammenhängenden Grundstücken, innerhalb der

⁸ vgl. Nr. 1.1

⁹ vgl. Anlage 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

landwirtschaftlichen Nutzfläche. Hier ist die Entwicklung eines lockeren Streuobstbestandes mit extensiv genutzten artenreichen Wiesen magerer Ausprägung, strukturreichen Hecken entlang der Verkehrswege (Bahn, Straße) sowie Krautsäumen und Einzelsträuchern entlang von Wirtschaftswegen vorgesehen.

Die zweite Gruppe an Ausgleichsflächen liegt ca. 500 m östlich des Plangebietes. Hier ist die Entwicklung einer extensiv genutzten artenreichen Wiese magerer, feuchter Ausprägung mit Krautsäumen und Einzelsträuchern entlang von Wirtschaftswegen vorgesehen.

Mit Hilfe dieser Ausgleichsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Neben der Durchführung der eigentlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im landespflegerischen Fachbeitrag großer Wert auf die Effizienzkontrolle gelegt. Um die Wirksamkeit und Wirkung der durchgeführten Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die tierökologischen Anforderungen nachhaltig zu sichern, wird die Überwachung und Dokumentierung der späteren Entwicklung der unterschiedlichen Biotopkomplexe durch eine entsprechende Effizienzkontrolle als unbedingt notwendig angesehen. Näheres ergibt sich aus dem landespflegerischen Fachbeitrag.¹⁰

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Einvernehmen mit den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO wird „GE – Gewerbegebiet“ festgesetzt.¹¹ Hierdurch soll die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet auf 0,8 gesetzt. Dies ermöglicht eine große Flexibilität in der Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche bei gleichzeitiger Erhaltung eines Flächenanteils von mindestens 20 % an gebietsinternen unversiegelten Freiflächen.¹²

Um den Bauherren einen Anreiz zu schaffen, zur Befestigung ihrer Freiflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, wurde die Festsetzung getroffen, solcherart befestigte Flächen nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.¹³ Eine generelle Festsetzung, welche die Verwendung wasserundurchlässiger Materialien verbietet, wurde nicht getroffen, da diese zu stark in die Eigentumsrechte und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten des Einzelnen eingreifen würde. Bei der Entsiegelung von privaten Verkehrsflächen dürfen allerdings die Bestimmungen der Wasserschutzzone III nicht verletzt werden.

¹⁰ Anlage 1

¹¹ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

¹² § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

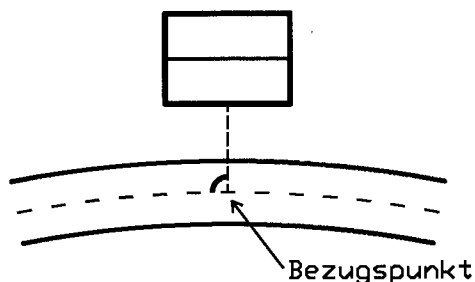
¹³ § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 10 m erfolgt mit dem Zweck, den Eingriff in die Landschaft zu begrenzen.¹⁴ Bezugsmaß ist die Oberfläche der neuen Erschließungsstraße in einem rechten Winkel aus der Straßenachse zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront (siehe Abbildung).



Skizze zur Ermittlung des Bezugsmaßes für die Höhe baulicher Anlagen

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.¹⁵ Um eine städtebaulich aufgelockerte Gestaltung des Straßenraums zu erreichen, müssen bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie halten. Die großzügige Festsetzung der hinteren Baugrenzen ermöglicht ein hohes Maß an gestalterischer und funktionaler Freiheit bei der Anordnung der Gebäude.

Entlang der beiden Kreisstraßen wird die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zum Straßenrand festgesetzt. Hierdurch wird der Regelung in § 22 Abs. 1 LStrG Rechnung getragen, nach der bauliche Anlagen außerhalb der geschlossenen Ortschaften diesen Abstand zu Kreisstraßen einhalten müssen.

5.1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließungsstraße des Baugebiets wird als Verkehrsfläche mit einer Regelquerschnittsbreite von 7,50 m festgesetzt (0,50 m Schrammbord, 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehweg, ausreichend für den Begegnungsfall Lkw-Lkw bei verminderter Geschwindigkeit gem. EAE 85/95).¹⁶ Im Kurvenbereich ist eine Aufweitung entsprechend den fahrgeometrischen Erfordernissen vorgesehen.

Die Festsetzung des Radweges soll im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Baurecht für einen Radweg schaffen, der später von Weitefeld nach Langenbach führen soll und der im Zusammenhang mit dem Ausbau der K 111 geplant aber nicht planfestgestellt wurde.

5.1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Die Festsetzung der Sichtdreiecke zur Einsehbarkeit der Bahnstrecke resultiert aus den von der Westerwaldbahn im Verfahren vorgetragenen Anregungen. Hierdurch soll den bahnspezifischen Vorschriften Genüge getan und die Entstehung von Gefahrenpunkten verhindert werden.

¹⁴ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

¹⁵ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

¹⁶ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

5.1.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 110 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt dient der Vermeidung von Gefahrenpunkten.¹⁷

5.1.7 Flächen für die Abfall- und und Abwasserbeseitigung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken festgesetzt.¹⁸ Hier kann das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Ein Notüberlauf ist in den Straßenseitengraben der K 111 vorgesehen.

5.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen und zu den Pflegehinweisen sei an dieser Stelle auf die Anlage 2, Nr. 8 verwiesen.¹⁹

5.1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Unterquerung der Bahnlinie durch einen Regenwasserkanal, der das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser zu dem festgesetzten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken transportieren soll.

5.1.10 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Diese Festsetzungen reduzieren aus Anregungen, die seitens der SGD-Nord während des Verfahrens vorgetragen wurden. Sie dienen dem Schutz des Grundwassers, der in einem Wasserschutzgebiet einen besonders hohen Stellenwert genießt.

5.1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag. Zur Begründung der einzelnen Festsetzungen und zu den Pflegehinweisen sei an dieser Stelle auf die Anlage 2, Nr. 8 verwiesen.²⁰

5.1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Im Rahmen der Herstellung von Erschließungsstraßen sind, bedingt durch die topographische Geländeneigung, zum Teil Höhenunterschiede durch Böschungen zu überbrücken.

Diese Böschungen werden im Bebauungsplan nach erfolgter technischer Straßenplanung festgesetzt.²¹ Sie sollen in das Eigentum der Anlieger geführt werden, da die Nutzung als öffentlicher Straßenseitenraum aus Gründen der Unterhaltung nicht vorgesehen ist. Dagegen bieten diese Flächen den Anliegern die Möglichkeit der privaten Gestaltung. Die Böschungen können durch private Anschüttungen talwärts bis an die Hauswände gänzlich beseitigt oder durch Stützmauern bis 70 cm Höhe über Straßenniveau abgefangen werden.

¹⁷ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

¹⁸ § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

¹⁹ § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

²⁰ § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

²¹ § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

Da jedoch die talseitigen Böschungen gleichzeitig Stützkörper für die Erschließungsstraßen sind, dürfen diese von den Privatanliegern nicht steiler als 1:1,5 abgetragen werden, weil ansonsten die Standfestigkeit der Straße beeinträchtigt würde. Es ist jedoch den Anliegern freigestellt, diese talseitigen Böschungen durch private Stützmauern abzufangen, wenn die Standfestigkeit der Baugrubenwand und der neuen Stützmauer durch eine statische Berechnung mit entsprechenden Schnittzeichnungen nachgewiesen wird.

Die Absicherung und Unterhaltung dieser Stützmauern ist Angelegenheit der jeweiligen Anlieger.

5.1.13 Wasserrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet liegt in einer Wasserschutzzone III. Damit die Einhaltung der dort geltenden Bestimmungen gewährleistet ist, werden diese nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.²²

5.2 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Als Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 135a BauGB erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung, in der die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (als dem Ort des Eingriffs) den jeweiligen Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden.²³

Als Grundlage für die Zuordnung wurden die Eingriffe auf den unterschiedlichen Flächentypen analog zu den Bewertungen im Landespflegerischen Planungsbeitrag dem jeweiligen, auf der Fläche selbst erzielbaren Ausgleich gegenübergestellt. Dabei wurde der Eingriffswert pro Quadratmeter Fläche für das gesamte Plangebiet pauschaliert. Lediglich das Ausgleichspotenzial der einzelnen Flächentypen wird unterschiedlich bewertet. So haben Verkehrsflächen z. B. kein Ausgleichspotenzial, während die zukünftig bebauten Grundstücke aufgrund ihrer privaten Freiflächen eine gewisse ökologische Wertigkeit besitzen, die in die Berechnung eingeht.

Durch die Wahl eines pauschalen Durchschnittswerts für den Eingriff pro Quadratmeter Fläche wird erreicht, dass der Ausgleich für diese Eingriffe von den einzelnen Eigentümern lediglich in Relation zu den späteren Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu tragen ist, nicht jedoch in Relation zur ursprünglichen ökologischen Wertigkeit. Andernfalls müsste ein Grundstückseigentümer, der ein Grundstück auf einer Fläche mit einer ursprünglich hohen ökologischen Wertigkeit besitzt, bei gleichen Nutzungsmöglichkeiten einen höheren anteiligen Ausgleich bezahlen, als der Eigentümer eines Grundstücks im selben Baugebiet mit einer ursprünglich niedrigeren ökologischen Wertigkeit. Dies würde jedoch zu großen Ungerechtigkeiten führen.

Von der Pauschalierung des Durchschnittswertes für den Eingriff pro Quadratmeter Fläche wird lediglich der vorhandene Stellplatz ausgenommen, da die Überplanung der Fläche keinen Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet und somit auch kein landespflegerischer Ausgleich zu leisten ist.

Die auf diese Weise ermittelten Anteile der einzelnen Nutzungsarten am gesamten Ausgleich an anderer Stelle beziehen sich sowohl auf die Flächenanteile als auch auf die Anteile an den darauf durchzuführenden Maßnahmen.

Sobald nach erfolgter Grundstücksaufteilung die genauen Grundstücksgrößen feststehen, kann für jedes Grundstück der entsprechende Ausgleichsbedarf quantifiziert werden.

²² § 9 Abs. 6 BauGB

²³ § 9 Abs. 1a BauGB

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

5.3 Hinweise

Bei den in Nr. 4 der Textfestsetzungen gegebenen Hinweisen handelt es sich teilweise um Verweise auf Bestimmungen, die zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu beachten sind. Hierzu zählen u. a. die die Bestimmungen zum Bodenschutz.

Die Hinweise zur Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser und zur Anlage von Dachbegrünungen stellen lediglich Empfehlungen dar, die aus städtebaulichen, wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen gegeben werden, jedoch nicht in konkrete Festsetzungen gekleidet wurden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

Das Erschließungssystem sieht eine Neuherstellung von ca. 300 m Erschließungsstraße vor. Zur Realisierung der Erschließung bestehen generell zwei Möglichkeiten:

- Zum einen kann im Rahmen der Erschließungsbaumaßnahme zunächst die Roherschließung mit kompletten Erdarbeiten und Einbau der Frostschutzschicht sowie einer bituminösen Tragschicht in verminderter Breite erfolgen. Erst nach überwiegender Beendigung der Hochbaumaßnahmen auf den Privatgrundstücken, wenn Schäden durch private Baufahrzeuge und Maschinen oder noch zu verlegende Hausanschlussleitungen im Straßenraum nicht mehr zu befürchten sind, wird die Fertigerschließung mit Herstellung der Straßenrandbefestigung und endgültiger Straßenoberfläche erfolgen.
- Zum anderen kann auch sofort die Herstellung des endgültigen Ausbauszustands ohne Trennung zwischen Roh- und Fertigerschließung erfolgen. Bei dieser Vorgehensweise ist zwar eine Beschädigung der Straßenoberflächen durch schwere Baufahrzeuge wahrscheinlich, dafür werden allerdings manche Probleme hinsichtlich eventuell notwendiger privater Angleichungsmaßnahmen vermieden.

Welches der beiden Verfahren zum Einsatz kommt, wird erst im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren entschieden, wenn die Erschließungsbauarbeiten durchgeführt werden sollen.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit als Brauchwasser genutzt oder auf den Grundstücken versickert werden. Bei der Herstellung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen auf den Privatgrundstücken ist jedoch darauf zu achten, dass keine Schäden auf den Nachbargrundstücken und insbesondere an der unterhalb des Baugebiets liegenden vorhandenen Bebauung entstehen, die auf einen durch die zusätzliche Versickerung bedingten Anstieg des Grundwasserspiegels zurückzuführen sind. Außerdem ist bei der Versickerung darauf zu achten, dass die in der Wasserschutzzone III geltenden Bestimmungen eingehalten werden.

Der Anteil des Niederschlagswassers, der weder als Brauchwasser genutzt wird, noch auf den privaten Freiflächen versickert, kann in die Gräben innerhalb der seitlichen Grünstreifen eingeleitet werden, die das Regenwasser dem zentralen Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zuleiten.

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Strom:

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das RWE als zuständigem Versorgungsträger. Es werden die erforderlichen Kabel nach technischen Erfordernissen im Zuge der Roherschließung im Straßenraum verlegt.

6.3.2 Straßenbeleuchtung:

Auch die Herstellung der Straßenbeleuchtung erfolgt in gesondertem Auftrag seitens der Ortsgemeinde durch das RWE. Diese wird durch das gleichzeitige Verkabeln und Setzen der einzelnen Straßenlaternen im Zuge der Roherschließung vorgenommen. Die Straßenlaternen werden nach DIN-gerechter Erfordernis zur Ausleuchtung der Straßenfläche im Straßenraum entweder vor die seitlich abgehende Grundstücksgrenze oder mittig vor das jeweilige Grundstück gesetzt. Diese Standorte werden im Vorfeld einer privaten baulichen Nutzung gewählt, weil in der Regel eine Grundstückszufahrt seitlich neben der abgehenden Grundstücksgrenze angeordnet wird und nicht mittig auf das Grundstück führt.

6.3.3 Telekommunikation:

Durch die Deutsche Telekom AG wird das Telefon-Versorgungsnetz aufgebaut. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsbaumaßnahme erfolgt eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger bezüglich einer gemeinsamen Verkabelung mit dem RWE.

6.3.4 Gasversorgung:

Es wird eine Gasversorgung des Baugebietes angestrebt.

6.3.5 Schmutzwasserentsorgung:

Für die Schmutzwasserentsorgung sind die Verbandsgemeindewerke Daaden zuständig. Im Zuge der Roherschließung wird eine entsprechende Kanalverlegung im Trennsystem auf der Grundlage einer Entwässerungsplanung im Straßenraum erfolgen.

6.3.6 Ableitung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß einer im Auftrag der Verbandsgemeindewerke Daaden erstellten Konzeption über Gräben in den seitlichen Grünstreifen dem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeleitet.

6.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sei an dieser Stelle auf den entsprechenden Abschnitt des Landespflegerischen Planungsbeitrages verwiesen.²⁴

²⁴ vgl. Anlage 1

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

7. Beteiligungen

7.1 Bürgerbeteiligung

7.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.1.2 Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Während der Offenlegung wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

7.2.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen betrafen vor allem die Einmündungen in die beiden Kreisstraßen und den Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet.

Bezüglich der Einmündungen in die Kreisstraßen erfolgte eine technische Straßenplanung und eine Abstimmung mit dem LSV Koblenz. Im Falle der Einmündung in die K 111 wurde eine Linksabbiegespur geplant.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet wurden auf Anregung der SGD-Nord einige Festsetzungen in den Plan aufgenommen, die das Grundwasser vor schädlichen Verunreinigungen schützen sollen. Außerdem wurde das ursprünglich südlich der Bahnlinie vorgesehene Regenrückhaltebecken in den Bereich nördlich der Bahnlinie verschoben, da dieser Bereich außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt und dort das gesamte anfallende Niederschlagswasser versickern kann.

7.2.2 Benachrichtigung über die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen betrafen lediglich kurze Ergänzungen in den Hinweisen sowie erklärende Modifikationen in den textlichen Festsetzungen. Diese wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet, stellen allerdings keine Änderungen an den Festsetzungen dar, die eine erneute Offenlegung erforderlich machen würden.

8. Flächenverteilung

8.1 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Baugebietes „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ beträgt ca. 5,1 ha. Diese verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Nutzungsarten:

Gewerbegebiet	35.265 m ²
Verkehrsflächen	2.982 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Radweg)	703 m ²
Bahnflächen	822 m ²
Grünflächen	5.298 m ²
Grünfläche/Fläche für die Ver- und Entsorgung (RRB)	5.425 m ²
Gesamt	50.504 m²

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Ortsgemeinde Weitefeld bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes alle Grundstücke im Baugbiet erwerben will, ist zur Bodenordnung keine gesetzliche Umlegung erforderlich. Vielmehr genügt eine einfache katasteramtliche Neuparzellierung.

9.2 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans von der Ortsgemeinde Weitefeld durchgeführt werden.

9.3 Finanzierung

Es soll eine öffentlich-rechtliche Erschließung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen im BauGB erfolgen. Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen werden zu gegebener Zeit in den Haushalt der Ortsgemeinde Weitefeld eingestellt. Die Refinanzierung kann über die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgen. Falls doch eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen notwendig sein sollte, erfolgt diese nach den §§ 127 ff BauGB auf der Grundlage der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung.

Zur Refinanzierung der öffentlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe auf **Privatflächen** erhebt die Ortsgemeinde Weitefeld Kostenerstattungsbeträge nach § 135a BauGB auf der Grundlage der Zuordnungsfestsetzung in Nr. 3 der Textfestsetzungen und der gemeindlichen Kostenerstattungssatzung nach § 135c BauGB.

Die Kosten für den Anteil der Ausgleichsflächen und -maßnahmen, der in Nr. 3 der Textfestsetzungen den **Flächen für Erschließungsanlagen** zugeordnet wird, gehören zum Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB, da es sich dabei um notwendige Folgekosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen handelt. Als solcher kann er von der Gemeinde bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff BauGB berücksichtigt werden.

9.4 Folgeinvestitionen

Folgeinvestitionen durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes werden kurzfristig nicht erfolgen müssen, da die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ortsgemeinde Weitefeld als ausreichend betrachtet werden können.

Begründung zum Bebauungsplan

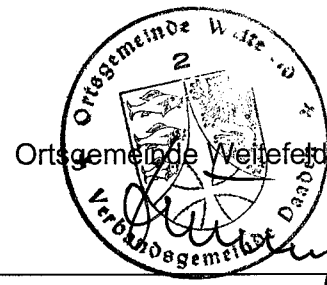
Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“
Ortsgemeinde Weitefeld, Landkreis Altenkirchen

10. Verfahrensvermerke**10.1 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschl. Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Weitefeld vom 13.06.2006 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005, beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Weitefeld, den 10.07.2006



Ortsbürgermeister

10.2 Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Weitefeld über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet K 110, K 111, Kreisbahn“ der Ortsgemeinde Weitefeld wurde gem. § 10 BauGB am 14.07.2006 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Daaden Nr. 28/2006 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Weitefeld, den 14.07.2006



Ortsbürgermeister

11. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 UVPG

Anlage 2: Landespflegerischer Planungsbeitrag