

Ergänzungssatzung „Hauptstraße“

Ortsgemeinde Busenhausen/ Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld

Begründung



Abb. 1: Lageplan
(Quelle: LANIS RLP)

Schnug-Börgerding – Landschaftsarchitektur
Hochstraße 60,
57610 Altenkirchen
Tel. 02681-6319, Fax. 7282
e-mail: [CMSB @t-online.de](mailto:CMSB@t-online.de)



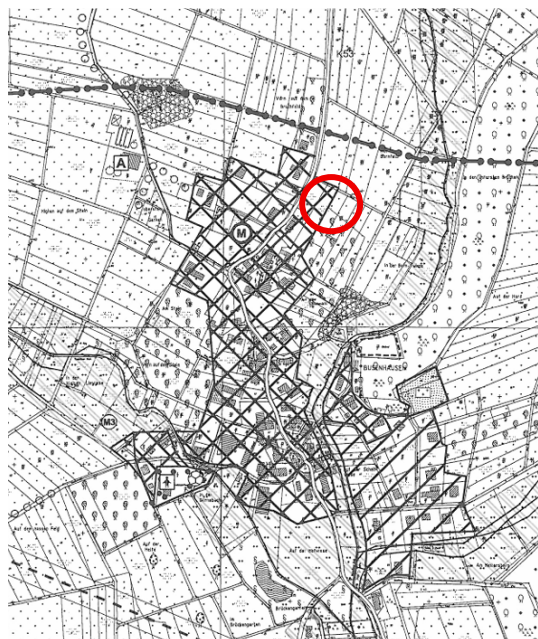
Altenkirchen, den 19.05.2026

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Am nördlichen Ortsausgang des Dorfes Busenhausen soll an der Hauptstraße ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden.

Die Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen als gemischte Baufläche dargestellt. Faktisch handelt es sich um Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass zur Ermöglichung von Baurecht die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB erforderlich wird. Der Geltungsbereich ist auf das, zu bebauende Flurstück begrenzt.



1.2 Städtebauliche Einordnung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld liegt das Grundstück innerhalb der für den Ort dargestellten Mischbauflächen. Die gegenüberliegende Seite der Hauptstraße ist bereits bebaut. Die geplante Bebauung stellt eine Abrundung des Ortsrandes dar. Sie fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

Ein großer Teil der Bebauung entlang der Hauptstraße geht auf ehemalige landwirtschaftliche Anwesen zurück. Dies zeigt sich an der Kubatur der Gebäude und Gestaltung der Außenflächen. Die Neubebauung wird sich in Maß und Gestalt in die Umgebung einfügen.

Abb. 2: Flächennutzungsplan der VG Altenkirchen aus dem Jahre 2000
(Quelle VG Altenkirchen-Flammersfeld)



Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebietes (Quelle: LANIS RLP)

1.3 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom _____ eingeleitet, der Entwurf der Ergänzungssatzung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zeitraum vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Die Anregungen aus der Offenlage wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am _____ gewürdigt und die Ergänzungssatzung beschlossen.

1.4 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst in Flur 11 der Gemarkung Busenhausen Flurstück Nr. 126/3.

1.5 Funktionale Einordnung

1.5.1 Lage und Funktion der Flächen in der Landschaft

Das Baugrundstück ordnet sich in die bebaute Ortsrandlage ein. Die Hauptstraße verläuft senkrecht zu den Höhenlinien in Richtung Süd-Nord. Auf der Westseite der Hauptstraße befindet sich eine Böschung an der einige alte Eichen stehen. Die Bebauung dort liegt deutlich über Straßenniveau.

Die Bauzeile auf der Ostseite befindet sich auf Straßenniveau. Nach Osten fällt das Gelände zum Bornwieser Bach ab.

1.5.4 Wasserhaushalt - Hochwasserschutz

Östlich der Baufläche befindet sich der Bornwieser Bach. Es handelt sich um den Oberlauf eines Mittelgebirgsbachlaufes, der südöstlich des Beulskopfes entspringt. Dieser zählt zum Gewässereinzugsbereich der Wied.

Nach der Sturzflutgefahrenkarte RLP liegt das Baugrundstück in einem Bereich mit Abflusskonzentration. Bis zum Ortseinfang verläuft die Kreisstraße K 53 im Einschnitt. Die in der Karte dargestellte Mulde, in der das Wasser vermeintlich über das Flurstück fließt, ist in der Wirklichkeit nicht ausgebildet. Das Grundstück wurde zudem im Verlaufe von Straßenbaumaßnahmen im straßennahen Bereich aufgeschüttet.

Im Hochwasserschutzkonzept der Gemeinde wird den Darstellungen Rechnung getragen, in dem eine Abführung des auf der Kreisstraße im Fall von Starkregenereignissen konzentrierten Oberflächenabflusses über den nördlich angrenzenden Feldweg geplant ist.

Darüber hinaus muss der Flächeneigentümer Schutzmaßnahmen ergreifen, um eine Überflutung der Neubebauung zu verhindern.

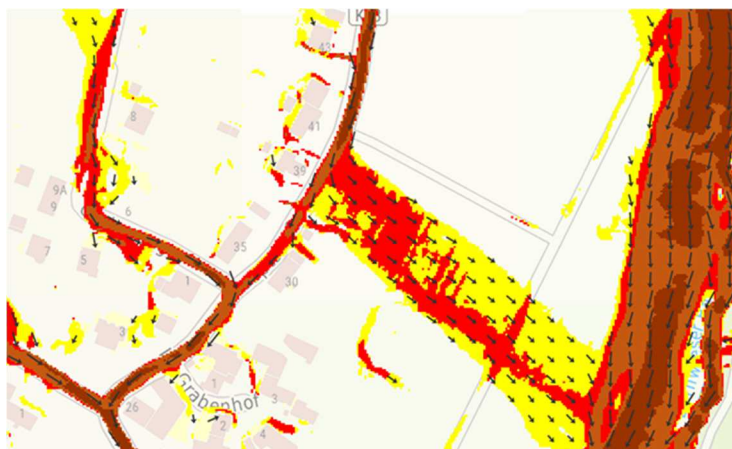


Abb. 3: Sturzflutgefahrenkarte RLP (Quelle: Wasserportal)

1.6 Verkehrserschließung

Die Neubaufäche liegt unmittelbar an der Hauptstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 53.

1.7 Ver- und Entsorgung/Brandschutz

Die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Leitungssystem ist gegeben. Die Verbandsgemeindewerke geben an, dass der Anschluss an den Schmutzwasserkanal wie auch den Regenwasserkanal möglich ist. Mit Erlass der Satzung, der zu einer Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 34 BauGB führt, werden einmalige Beiträge für die Herstellung der Anschlüsse der Wasserver- und -entsorgung sowie zukünftig wiederkehrende Beiträge fällig. Die Wasserversorgung ist gewährleistet. Die Löschwasserversorgung kann nach Angabe der VG Werke (Schreiben vom 17.04.2026) für das Grundstück von 55m³/h über eine Dauer von 2 Stunden in einem Radius von 300 Meter sichergestellt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Hauptstraße.

1.8 Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG

Im Anhang befindet sich die Bestandskarte zu den Biotopen im Geltungsbereich.

Mit der Baumaßnahme ist eine voraussichtliche Neuversiegelung von ca. 40 % der Grundstücksfläche (336 m²) zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % (weitere 168 m²) verbunden. Mit einer Versiegelung sind nachhaltige Beeinträchtigungen des Boden- und Landschaftswasserhaushalts verbunden. Aktuell sind mehr als die Hälfte des Grundstückes mit Schotter befestigt. Die restlichen Flächen werden von einer Wiese und einem Saum entlang des angrenzenden Weidezaunes eingenommen. Auf der östlichen Grenze stehen drei Eichen, deren Krone ca. 4,00 m auf das Baugrundstück hineinreichen. Im Kronentraufbereich der Bäume auf dem Baugrundstück ist jeglicher Eingriff in den Boden (Aufschüttung, Abgrabung, Zaunbau) unzulässig. Bestandserfassung s. Anhang.

Es erfolgen Festsetzungen, die die mit der Bebauung des Grundstückes verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wasserhaushaltes und von Lebensraumfunktionen vermeiden bzw. kompensieren. Es handelt sich um eine randliche Eingrünung, die die Biotopfunktionen erhält und entsprechend angrenzender Bestände ergänzt. Der Verlust von Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung stellt eine nachhaltige Beeinträchtigung dar.

Die Berechnung nach der Landeskompensationsverordnung zeigt eine ausgeglichene Bilanz. Die Durchführung der Maßnahmen ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV				WP	auf		Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert			Differenz
Kürzel	Bezeichnung			m²	ab	WP	vorher	nachher	vorher	nachher		
				1	2	3	4	5	Sp. 3 x Sp. 4	timelag	Sp. 3 x Sp. 5	Sp. 8 - Sp. 7
1. Bestand												
2. Zustand nach Ausgleich	Zusatzbewertung,											
Bilanz	1. Bestand vor Eingriff											
EA0	Fettwiese			8		8	248,00		1.984,00			
KA1	Saum			15		15	113,00		1.695,00			
HT3	Lagerplatz			3		3	480,00		1.440,00			
							841,00		5.119,00			
Bilanz	2.Zustand nach Ausgleich											
BD3	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad 20%			5		5		168,00			840,00	
	Überbauung zulässig 40 %			0		0		336,00			0,00	
BB0	Gebüsch Strauchgruppe			15		15		106,00			1.590,00	
KA1	Saum			15		15		125,00			1.875,00	
HM3	Grünanlage			12		12		106,00			1.272,00	
								841,00			5.577,00	458,00

Tabelle 1: Ausgleichsbilanz nach der Landeskompensationsverordnung

2 Begründung der Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich Mischbauflächen dar. Im Hinblick auf die dörfliche Umgebung und die Lage an der Kreisstraße wird für den Ergänzungsbereich Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Gebot der Einfügung in die Umgebung. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 [4] BauGB i.V. mit § 88 LauO)

Nicht überbaubare Grundstücks- und Wegeflächen

(§ 10 und § 88 LBauO Rhl.-Pf. in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 14 und 20 BauGB)

Die Festsetzungen dienen der Umweltvorsorge. Nicht unbedingt erforderliche Versiegelungen sind, wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das Klima, Boden und Wasserhaushalt zu vermeiden. Vegetation hat durchweg positive Auswirkungen, so dass deren Anteil an der Grundstücksfläche im Mindestmaß festgesetzt wird. Die Empfehlung, Oberflächenwasser wo möglich, auf dem Grundstück zu versickern dient dem Hochwasser- und dem Klimaschutz.

III Landschaftsplanerische und grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltung von Baum- und Strauchpflanzungen zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Lebensstätten geschützter Tierarten (§ 1 [6] Nr. 7 BauGB, § 9 [1] Nr. 20 und Nr. 25 b sowie § 44 [5] BNatSchG)

Unmittelbar auf der östlichen Grundstücksgrenze stehen drei Bäume, die Biotopfunktion haben und die Neubebauung in östlicher Richtung in das Landschaftsbild eingliedern werden. Die Bäume sind zu erhalten. Die bauliche Konzeption ist danach auszurichten. Das Gelände unter den Bäumen darf nicht verändert werden, um deren Bestand langfristig zu sichern. Es wird jedoch, um die Grundstücksnutzung nicht über die Maße einzuschränken, zugelassen, an den Bäumen Schnittmaßnahmen vorzunehmen. Diese müssen fachgerecht ausgeführt werden und dürfen die Bäume nicht nachhaltig beeinträchtigen. Sollten die Bäume vom Eigentümer des Nachbargrundstücks ggf. ohne Kenntnis des Eigentümers des Baugrundstückes entfernt werden, hat letzterer die Einbindung seines Neubaus durch die Neupflanzung von drei Bäumen wiederherzustellen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 18 BNatSchG und §§ 9 [1a] und 9 [1] Nr. 20 BauGB) sowie Pflanzmaßnahmen §9 [1] Nr. 25 a BauGB)

Alle Pflanzungen dienen der Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild und der Erhaltung und der Entwicklung von Biotopen des dörflichen Siedlungsrandes. Sie stellen auf Grundlage der Naturschutzgesetze gleichzeitig die Kompensation der mit der Bebauung einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens und des Naturhaushaltes dar.

3 Kosten der landschaftspflegerischen Maßnahmen

	Stück, m ²	EP € Lieferung Pflanzung Schutz	Herstellung	Pflege St. m ²	Pflege 1 Jahr	Pflege	gesamt
Baumschutz	3,00	80,00 €	240,00 €				
Maßnahme Bepflanzung							
Hochstamm 3xv., StU. 12-14 cm	2,00	300,00 €	600,00 €	2,00	50,00 €	100,00 €	
Sträucher	32,00	15,00 €	480,00 €	32,00	10,00 €	320,00 €	
Ansaat Säume	80,00	3,00 €	240,00 €	1,00		80,00 €	
			1.560,00 €			500,00 €	2.060,00
Maßnahmen netto							2.060,00
19 %							391,40
Maßnahmen brutto							2.451,40