

---

# ORTSGEMEINDE SEIFEN



## BEBAUUNGSPLAN „OBEN AM GARTEN“

- BEGRÜNDUNG -

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

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

**Projekt:**

Ortsgemeinde Seifen  
Bebauungsplan „Oben am Garten“  
Begründung

**Stand:**

18. August 2021

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	6
2.1	Formelles Verfahren .....	6
2.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB .....	7
2.2.1	Anwendungsvoraussetzungen .....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	10
4.1	Lage des Plangebiets .....	10
4.2	Nutzungen .....	11
4.3	Erschließung .....	11
4.5	Topographie .....	11
4.6	Planungsrecht .....	11
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.2.1	Geschoßflächen- und Grundflächenzahl .....	13
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	14
5.3	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.3.1	Bauweise .....	14
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen .....	15
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten .....	15
5.5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	16
5.6	Grünflächen .....	16

5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	.....16
5.8	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	.....17
5.9	Höhenlage baulicher Anlagen	.....18
6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	18
7	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	19
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	.....22
7.2.1	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB) .....	22
7.2.2	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen .....	25
7.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	.....25
7.4	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	.....25
7.5	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz	.....26
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	27
8.1	Wasserversorgung	.....27
8.2	Abwasserbeseitigung	.....27
8.3	Stromversorgung	.....28
9	FLÄCHENBILANZ .....	28
10	BODENORDNUNG .....	28
	ANHANG.....	28

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Seifen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Oben am Garten“.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die Absicht einer ortsansässigen Familie nach Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück Gemarkung Seifen, Flur 22, Nr. 58. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in diesem Teilgebiet von Seifen mit einer geltenden Abrundungssatzung sowie dem städtebaulichen Erfordernis nach Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung besteht zudem die Notwendigkeit die Flurstücke Nrn. 55/1 tlw., 59 und 61 sowie Flur 6, Nrn. 14 und 15 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Das Landesentwicklungsprogramm LEP IV beinhaltet in Kapitel 2.4 das Leitbild „Zukunftsfähige Gemeindeentwicklung“. Demnach soll die bewährte und leistungsfähige kommunale Struktur erhalten und ausgebaut werden. Hierzu zählt insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf ihre Eigenentwicklung. In Grundsatz G 26 wird hierzu das Recht der Eigenentwicklung konkretisiert. So ist ausgeführt, dass dem Bedarf an neuen Wohnflächen, der aus der Eigenentwicklung begründet ist, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen mit Familien, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen, zu rechtfertigen ist.

Weiterhin ist auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 „Nachhaltige Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktionen hinzuweisen.

In Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge - und hier zum Belang „Wohnen“ – ist ausgeführt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnformen für Familien und Ein-Eltern-Haushalte sowie für ältere und behinderte Menschen gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist eine hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur heterogene Bevölkerungszusammensetzung anzustreben. Dabei ist zum Beispiel kostengünstiges Bauland für Familien durch die Ausschöpfung des städtebaulichen Instrumentariums zu mobilisieren.

In der ländlich geprägten Ortsgemeinde resultiert der Siedlungsdruck insbesondere aus der ansässigen Bevölkerung – und hier durch die vor Ort aufgewachsene junge Generation. Diese hat ein starkes Interesse nach einem dauerhaften Verbleib vor Ort.

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

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde somit der in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie 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.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist – „ungeachtet“ des seitens der Regional- und Landesplanung geforderten statistischen Nachweises zum tatsächlichen Wohnbauflächen-

bedarf - vor dem Hintergrund der gesamtheitlichen Entwicklung im Bereich der Orts- und Verbandsgemeinde aus planerischer Sicht geboten und mehr oder weniger eine zwingende Voraussetzung für den dauerhaften Fortbestand der Ortsgemeinde Seifen.

Insbesondere aus sozialverträglichen Gesichtspunkten ist die Bereitstellung eines Wohnbauflächenpotenzials von Bedeutung (siehe hierzu § 1 (6) Nrn. 2 und 3 BauGB). Nur durch die Bereitstellung eines auf die Ansprüche der Dorfbevölkerung ausgerichteten Flächenpotenzials kann ein Wegzug insbesondere der jungen Bevölkerungsgruppe verhindert werden.

Damit einher würde ein Fortschreiten der Überalterung der Wohnbevölkerung erfolgen. Die Konsequenz wäre eine „einseitige“ demographische Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und -bedürfnisse sowie der Verlust einer „Generationen-Durchmischung“. Eine stabile Bevölkerungsstruktur, die für die im „abseits“ gelegenen Ortschaften im ländlichen Raum eine unabdingbare Voraussetzung für eine zukunftsfähige Perspektive ist, würde verloren gehen. Dieser Trend ist in der Ortsgemeinde bereits erkennbar.

So zeigt etwa das sogenannte Billeter-Maß als Messgröße, ob in einer Gemeinde eine Überalterung der Bevölkerung gegeben ist, eine fortschreitende Überalterung in der Ortsgemeinde Seifen. Je größer der negative Wert J ist, umso stärker ist die Alterung zu erwarten. Während im Jahr 2009 ein Wert von -0,7 ermittelt wurde, zeigt sich für das Jahr 2019 schon ein Wert von -1,6 und somit eine stark fortschreitende Überalterung der Bevölkerung.

Um dieser drohenden sozialen Verödung mit dem Verlust traditioneller dörflicher Lebensformen entgegen wirken zu können, steht in der Ortsgemeinde der Bedarf nach Bereitstellung verfügbarer – und somit bebaubarer – Grundstücke.

Die im Gemeindegebiet noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Seitens der Eigentümer besteht kein Verkaufsinteresse, so dass diese Fläche den Bauwilligen nicht zur Verfügung stehen.

Eine aus Sicht der Ortsgemeinde verlässliche Wohnbauentwicklung ist auf der Grundlage dieser Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Im Hinblick auf eine perspektivische Ortsentwicklung besteht daher ein planerischer Handlungsbedarf für die Bereitstellung „neuer“ Wohnsiedlungsflächen. Die Mobilisierung von Baulandflächen ist für die Gesamtentwicklung in der Ortsgemeinde von Seifen eine wichtige Voraussetzung, um zukunftsfähige und „lebensfähige“ Strukturen in der im ländlichen Raum liegenden Ortsgemeinde aufrechterhalten bzw. weiter entwickeln zu können.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat von Seifen hat in der Sitzung am                    2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oben am Garten“ im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 dargestellten Ziele und Zwecke der Planung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die angestrebte gemeindliche Entwicklung durch die Anwendung der beschleunigten Verfahren nach § § 13b BauGB herbeigeführt werden.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB.

Ebenso werden die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB am Verfahren beteiligt und über die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Seifen informiert.

## **2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB**

### **2.2.1 Anwendungsvoraussetzungen**

Die angestrebte Neu-Ausweisung von Wohnbauflächen soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB erfolgen.

Die in § 13b BauGB formulierten Grundvoraussetzungen sind im vorliegenden Planungsfall erfüllt.

Hier sind zu nennen:

#### a) Grundvoraussetzungen § 13b BauGB

- die höchstzulässige Grundfläche ist geringer als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgenden rechnerischen Nachweis),
- durch den Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen,
- Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB,
- keine Betroffenheit von Schutzgebieten und
- förmliche Einleitung des Verfahrens vor dem 31.12.2019.

Entsprechend dem in Satz 1 des § 13b BauGB enthaltenen Hinweis auf § 13a BauGB gelten für die Anwendung des § 13b BauGB die entsprechenden „Sonderregelungen“ zur Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung und Flächennutzungsplan.

#### **2.2.1.1 Grundflächenbegrenzung - Rechnerischer Nachweis**

Der Gesetzgeber hat für die Anwendbarkeit und die damit verbundenen Planungs- und Verfahrenserleichterungen im Verfahren nach § 13b BauGB Schwellenwerte (= Grundflächenbegrenzung) vorgegeben, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

So ist für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB eine höchstzulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> definiert worden.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3.140 m<sup>2</sup>. Der in § 13b BauGB definierte Schwellenwert der Grundfläche von höchstens 10.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten und die Anwendungsvoraussetzung ist erfüllt.

#### **2.2.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Auch ist kein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Somit besteht für den vorliegenden Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung und die Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) Satz 4 BauGB ist erfüllt.

Für das vorliegende Verfahren hat die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren somit die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

### **2.2.1.3 Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet.

Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13b BauGB generell.

### **2.2.1.4 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans bietet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet ( $\leq 300$  m) liegt kein Natura-2000-Gebiet.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist eine Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebiete durch die Inhalte des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **2.2.1.5 Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

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.

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

### **2.2.1.6 Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung**

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.



In Kapitel 1 der Begründung wurde das Planungserfordernis und der konkrete Nachfragebedarf einer ortsansässigen Familie nach geeignetem und verfügbarem Bauland angeführt. Dabei handelt es sich um eine Familie, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Seifen hat.

Die noch vorhandenen unbebauten Grundstücke stehen im Privateigentum und sind nicht verfügbar.

---

### **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit nicht entsprochen.

Bei der Anwendung des § 13b BauGB die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan jedoch nicht zwingend erforderlich. Im Fall einer Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans muss aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind auszuschließen.

Auch trifft der wirksame Flächennutzungsplan in der Umgebung des Baugebietes keine im Konflikt zur geplanten Wohnbebauung stehenden Darstellungen. Zwar ist der überwiegende Teil der Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht jedoch dem Grundsatz des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG und somit einer städtebaulich vertretbaren Gebietsabstufung zur angestrebten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird.

Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens, vornehmen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld abgebildet.

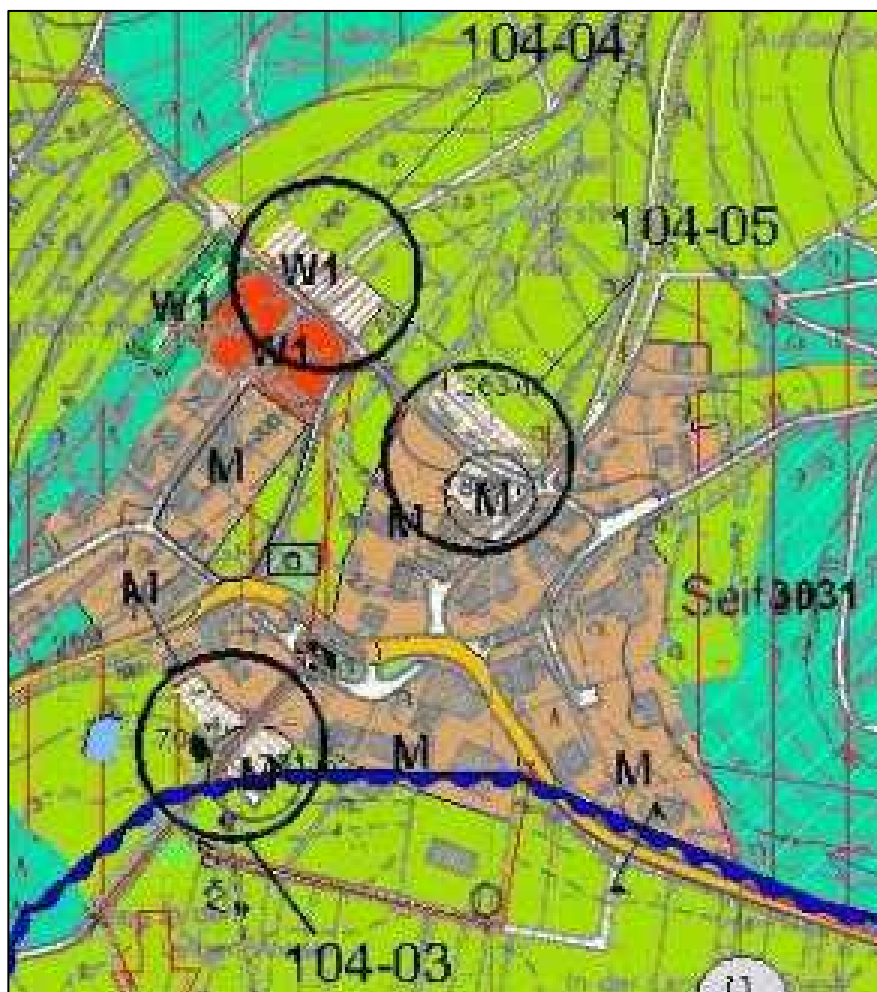


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld

## 4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Seifen und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine 5m nördlich des Flurstücks Nr. 58 liegende „imaginäre“ Grenze,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nrn. 14 und 15,
- im Osten durch die Erschließungsstraße „In der Hohl“ und
- im Westen durch eine zu bildende Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von ca. 45 m Erschließungsstraße „In der Hohl“.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.140 m<sup>2</sup>.

## 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet selbst unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandbewirtschaftung. Eine Schutzwürdigkeit i.S. des § 15 LNatSchG weist die Grünlandfläche gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung nicht auf.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch das ländlich geprägte Wohnen gekennzeichnet. Es besteht ein Nebeneinander von neuzeitlich errichteten Gebäuden und der „historischen“, ehemals der Landwirtschaft dienenden Gebäude.

## 4.3 Erschließung

Die Erschließung ist über die Gemeindestraße „In der Hohl“ sichergestellt. Diese Erschließungsstraße erschließt auf einer Länge von ca. 150 m die hieran angrenzenden bebauten und derzeit noch unbebauten Grundstücke. Ab dem Bebauungsabschluss am nördlichen Siedlungsrand geht die Straße in einen Wirtschaftsweg über. Dieser dient der Erschließung der hieran anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den Waldflächen. Außerdem hat dieser Weg eine Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung.

Von dieser Erschließungsstraße zweigt die Wirtschaftswegeparzelle Nr. 57 (Flur 6) in westliche Richtung ab. Ebenso führt die Wegeparzelle Nr. 63 von der vorgenannten Erschließungsstraße in östliche Richtung und stellt die Verbindung zum „Waldweg“ her. Hierüber können in Form einer Ringerschließung auch der Verkehr der Müllbeseitigung sowie die Rettungsfahrzeuge geführt werden.

## 4.5 Topographie

Die topographischen Verhältnisse im Plangebiet zeigen ein abfallendes Gelände von nördlicher in südlicher Richtung.

Lt. Auswertung der TK 25 beträgt das Gefälle bis zur Wegeparzelle Nr. 57 ca. 8%. In Ost-West-Richtung ist ein ansteigendes Gefälle zwischen 2% und 5% zu verzeichnen.

Aus Sicht des Landschaftsbildes wirkt insbesondere der im nördlichen Teil des Plangebiets gelegene Flächenteil aus. Das hier künftig entstehende Grundstück liegt an exponierter Stelle über dem Ort. Um eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild herbeiführen zu können, bedarf es neben der Festlegung von grünordnerischen Maßnahmen insbesondere der Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Hierbei sind die Vorgaben aus der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen und als Maßstab heranzuziehen. Auf diese Weise kann die Einsehbarkeit sowie die Fernwirkung minimiert werden. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen bedingt zudem die Lage im Naturpark Rhein-Westerwald.

Ob bedingt durch die Topographie mögliche Beeinträchtigungen durch Starkregen-Ereignisse auftreten können, ist im anstehenden Beteiligungsverfahren zu klären.

## 4.6 Planungsrecht

Die im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen sind gesamtheitlich dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Südwestlich liegt der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** ..... Dieser setzt zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Für die Ortslage besteht zudem eine Abrundungssatzung, die die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich verbindlich festlegt. Dies grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans heran.

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 (1) BauNVO dient ein WA vorwiegend dem Wohnen.

Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem WA auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) ist entschieden worden, dass, soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Neben dem zuvor genannten Ausschluss von Anlagen und Einrichtungen werden weiterhin die grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke für unzulässig erklärt.

Der wesentliche Grund hierfür ist das zu erwartende Verkehrsaufkommen beim Besuch dieser Einrichtungen und der sich hieraus ergebende Flächenbedarf für Stellplätze.

Entsprechende Flächen im Plangebiet können zur Befriedigung dieser Ansprüche nicht zur Verfügung gestellt werden. Primäres Ziel des Bebauungsplans ist vielmehr die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Befriedigung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung.

Das zu erwartende Besucher-, Kunden und Verkehrsaufkommen kann zu Beeinträchtigungen der Wohnruhe nicht nur für die im Plangebiet gelegenen Flächen liegen. Hinzu kommen die innerörtlichen Verkehrsverhältnisse, die für die Aufnahme eines entsprechenden (Kunden) Verkehrsaufkommens nicht geeignet sind.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan 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 der vorliegende Bebauungsplan die höchstzulässige Geschoß- und Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung. Eine „besondere“ Berücksichtigung erfährt die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen. Dies bedingt die exponierte Lage insbesondere des nördlichen Teil des Bebauungsplangebiets.

### **5.2.1 Geschoßflächen- und Grundflächenzahl**

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeiten in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Im vorliegenden Geltungsbereich sind für die Geschoß- und Grundflächenzahl die in einem Allgemeinen Wohngebiet höchstzulässigen Werte der BauNVO von GFZ = 0,8 und GRZ = 0,4 für zulässig erklärt.

Wesentlicher Grund hierfür ist die Gewährleistung einer höchstmöglichen Grundstücksausnutzung. 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 somit möglich.

Die festgelegte Regelung entspricht auch den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung.

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. In Ergänzung hierzu tritt die Regelung zur abweichenden Bauweise mit einer Begrenzung der Baukörperlängen.

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

Es verbleibt immerhin ein Flächenanteil von mindestens 40% auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken, der für eine Bebauung nicht herangezogen werden darf. Dieser flächenteil steht für die Anlage von Vegetations- und Gartenflächen zur Verfügung.

Die Geschoßflächenzahl, die ebenfalls den für ein Allgemeines Wohngebiet höchstzulässigen Wert von GFZ = 0,8 berücksichtigt, trägt zur Steuerung der Bebauungsdichte bei.

In Zusammenhang mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise ist eine funktions- und nutzergerechte Ausbildung der angestrebten aufgelockerten Bebauung möglich.

## **5.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Aus städtebaulicher Sicht ist die Steuerung der Höhenentwicklung im vorliegenden Plangebiet notwendig.

Das Plangebiet liegt im topographisch bewegten Gelände an exponierter Stelle im Gemeindegebiet und entfaltet eine entsprechende Fernwirkung bzw. Einsehbarkeit. In Ergänzung hierzu begründet die Lage im Naturpark Rhein-Westerwald das städtebauliche Erfordernis nach Umsetzung einer Regelung der Höhe baulicher Anlagen.

Das planerische Ziel ist die Herbeiführung einer wirkungsvollen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Des Weiteren weist die Umgebungsbebauung eine homogene Höhenentwicklung auf. Hieraus ist die Zielsetzung abzuleiten, dass die neu hinzukommende Bebauung die Höhe der Bestandsbebauung nicht überschreitet.

Zudem ist auf die Ortsrandlage zu verweisen, die einen entsprechenden Anspruch an die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild fordert und zugleich einen harmonischen Übergang in die angrenzende freie Landschaft bzw. das Landschaftsbild bedingt.

Bei der Höhenfestsetzung ist auch das ortsplanerische Ziel nach Umsetzung einer regionstypischen Bebauung zu berücksichtigen. In erster Linie soll das „klassische“, freistehende Einzelhaus mit höchstens 2 Vollgeschossen und einem geneigten Dach umgesetzt werden.

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens wird als unterer Maßbezugspunkt bestimmt. Dieser ist im Gegensatz zur natürlichen Geländeoberfläche unveränderbar und eindeutig bestimmbar. Zur Bestimmung der Höhe wird als oberer Maßbezugspunkt die Firsthöhe festgesetzt. Auf die Festlegung einer höchstzulässigen Traufhöhe wird verzichtet. Diese ergibt sich i.V.m. mit der festgesetzten Mindestdachneigung von 20°.

Die Regelung zur Höhe baulicher Anlagen lässt insgesamt die Umsetzung der angestrebten Bauweise zu und entspricht dem Charakter einer aufgelockerten (Einfamilienhaus-)Bebauung in der Ortsgemeinde Seifen. In Kombination mit den „sonstigen“ Festsetzungen wie die abweichende Bauweise, die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten wird der Wohncharakter der im ländlichen Raum gelegenen Ortsgemeinde entsprochen.

## **5.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.3.1 Bauweise**

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt worden.

Zulässig sind nur Einzelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

Mit dieser abweichenden Bauweise soll eine verdichtete wirkende Bauweise vermieden und dem Ziel der städtebaulichen Entwicklungskonzeption nach Schaffung einer aufgelockerten freistehenden Einzelbebauung entsprochen werden.

Aus diesem Grund sind Doppelhäuser und Hausgruppen nicht zulässig. Diese Bauweise könnte zu einer verdichteten Bauweise führen, die aus Sicht der Ortsgemeinde eher städtischen Lebensformen gerecht wird. Auch könnten diese hinsichtlich ihrer (voraussichtlichen) Kubatur wegen der Lage an exponierter Stelle zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen**

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen bestimmt.

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich die untergeordneten baulichen Anlagen wie Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Zwecks Steuerung dieser baulichen Anlagen wird für den Bebauungsplanbereich die im nachfolgenden Kapitel 6.4 erläuterte Regelung getroffen.

### **5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie innerhalb eines 1 m tiefen Flächenstreifens jedoch unzulässig. Diese einschränkende Regelung soll eine „wildwuchsartige“ Anordnung dieser Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und somit eine nachteilige Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden. Außerdem soll in den betroffenen Bereichen die Überschaubarkeit des Verkehrsraumes gewahrt bleiben.

Stellplätze müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1 m zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Damit soll das „Hineinragen“ von auf den Privatgrundstücken parkenden Kraftfahrzeugen in den Straßenraum verhindert werden. Diese Regelung trägt ebenfalls zu einer Überschaubarkeit und Verkehrssicherheit des öffentlichen Straßenraums bei.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen bieten eine ausreichende Möglichkeit für die Unterbringung von Garagen. Diese Regelung bewirkt grundsätzlich eine Minimierung des Versiegelungsgrades auf den privaten Grundstücksflächen. So wären etwa bei einer Zulässigkeit von Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen entsprechend versiegelte bzw.

verdichtete Zufahrten notwendig. Außerdem soll für die im rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksteile ein hohes Maß an Wohnruhe geschaffen werden. Diese Flächenteile dienen i.d.R. der Unterbringung der Ruhe- bzw. Außenwohnbereiche.

Vor den Garagen sowie vor überdachten Stellplätzen (= Carports) auf den Privatgrundstücken ist ein Stauraum von 5 m zur angrenzenden öffentlichen Straße freizuhalten. Auf dieser Fläche kann bei Benutzung der Garage wie z.B. beim Ein- und Ausparken oder dem Be- und Entladen des jeweiligen Fahrzeugs das Fahrzeug abgestellt werden, ohne dass hierzu der öffentliche Straßenraum beansprucht werden muss.

Auf diese Weise wird ebenfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im öffentlichen Bereich berücksichtigt. Außerdem soll der relativ beengte Straßenraum m von einer übermäßigen Inanspruchnahme vom Parkverkehr der Anlieger freigehalten werden.

### **5.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Planungsziel der Ortsgemeinde ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Umsetzung einer aufgelockerten Einzelhausbebauung.

Verdichtete Bauweisen sollen aus den in Kapitel 6.3 dargelegten Gründen vermieden werden, städtisch geprägte bzw. verdichtete Bauformen mit dem Charakter von Mehrfamilienhäusern sollen im Plangebiet nicht entstehen.

Neben der Möglichkeit nach Errichtung eines Wohngebäudes soll den künftigen Bauherren und Bewohnern zudem ein ausreichend bemessener Freiflächenanteil auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Verfügung gestellt werden, der eine entsprechende „Entfaltung“ des Einzelnen zu Zwecken der Erholung/ Kommunikation/ Spiel ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Bebauungsplan in Ergänzung zu der getroffenen Festsetzung zur Bauweise eine Steuerung der Belegungsdichte der Wohngebäude vor und regelt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.

### **5.6 Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ fest.

Die Flächen weisen eine Breite von 5 bis 10 m auf. Sie dienen in erster Linie der Umsetzung einer grünordnerischen Maßnahme zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Innerhalb dieser Fläche können wahlweise hochstämmige Obst- und/ oder Laubbäume II. Ordnung oder eine strauchartige Heckenpflanzung vorgenommen werden. Insbesondere eine Bepflanzung mit Ostbäumen soll die dorftypische Ortsrandgestaltung „aufleben“ lassen.

### **5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

In Kapitel 6.2 wurde in den Ausführungen zur Grundflächenzahl auf den möglichen Versiegelungsgrad, der bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten ist, hingewiesen.

Damit einher können Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser auftreten, die zu einem dauerhaften Verlust bzw. zu einer Einschränkung der Funktionen führen.



Um hier eine Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter herbeiführen zu können, sollen Stellplätze und private Wege dauerhaft mit wasserdurchlässigem Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

Die Formulierung als „Soll-Vorschrift“ bedeutet die grundsätzliche Umsetzbarkeit i.S. einer „Muss-Vorschrift“. Sie lässt der zuständigen Genehmigungsbehörde jedoch im konkreten Einzelfall einen Ermessensspielraum zu. Auf diese Weise kann beispielsweise bei einer erkennbaren Beeinträchtigung öffentlicher Belange (z.B. Gefährdung des Grundwassers) von der Umsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung abgesehen werden.

## **5.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Anpflanzung

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Hierzu ist die Anlage einer vegetationsreichen Grünfläche und somit die Unterbindung des Entstehens von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, vorgegeben.

Neben der Begrünung und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot nach Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

### Randliche Eingrünung

Das durch die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgelöste Kompensationsinteresse des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die getroffene Festsetzung nach Umsetzung einer randlichen Eingrünung berücksichtigt. Hierauf wurde bereits in den Ausführungen in Kapitel 5.6 hingewiesen. Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird die Private Grünfläche durch die Festsetzung einer Anpflanzfläche nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB überlagert.

Zur Betonung des in Kapitel 5.6 erläuterten grünordnerischen Planungsziels regelt der Bebauungsplan die Unzulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Pflanzstreifens. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen in transparenter Form wie etwa Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä. Diese sollen der „Sicherung“ des Grundstücks dienen und den unberechtigten Zutritt unterbinden.

Mit der Zulässigkeit von „nur“ transparenten Einfriedungen soll ein möglichst harmonischer Übergang des bebauten Bereichs in den Außenbereich unterstützt werden.

### Erhaltung

Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird ein am Randbereich der Wegeparzelle Nr. 57 stehender Baum (Ahorn) als erhaltenswert festgesetzt.

Dieser Baum ist dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Vor und während der Bauphase ist der Baum vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Der Baum ist bei Abgang zu ersetzen.

## 5.9 Höhenlage baulicher Anlagen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde auf die topographischen Rahmenbedingungen eingegangen.

Zur Vermeidung von landschaftsbildbeeinträchtigenden Aufschüttungen wird im vorliegenden Bebauungsplan die Höhenlage baulicher Anlagen nach § 9 (3) BauGB festgesetzt.

So darf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) höchstens 203,44 ü.NN liegen. Diese Höhe entspricht dem natürlichen Gelände auf der westlichen Seite. Diese Richtung stellt im Hinblick auf mögliche Auswirkungen für das Landschaftsbild die „sensible“ Seite dar, die einen entsprechenden Regelungsbedarf auslöst. Anschüttungen etwa für die Herstellung von Terrassen sollen vermieden werden oder über die Geländeoberfläche hinausragende Untergeschosse sollen auf dieser Seite unterbunden werden.

---

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eine planerische Zurückhaltung ausgeübt.

Diese planerische Zurückhaltung bei der Regelung zur Baugestaltung ist darauf zurückzuführen, dass in der näheren Umgebung – mit Ausnahme zur Dachgestaltung - kein einheitliches bzw. gesamtheitlich begründbares Gestaltungskonzept erkennbar vorliegt.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher lediglich eine Regelung zur höchstzulässigen Dachneigung sowie den Dacheindeckungsmaterialien aufgenommen worden.

Weiterhin ist Bestandteil die Regelung zur Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern. Diese hat das Ziel nach Umsetzung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Ein wesentlicher Grund ist die erwähnte Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem zählt die Dachgestaltung zu einem dauerhaften Strukturmerkmal. Hierbei handelt es sich um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine Regelung zum Nachweis von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken enthalten.

Ein wesentliches Problem bei der Umsetzung von Baugebieten ist die Bereitstellung von ausreichend bemessenen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken. Dies gilt ausschließlich für den Anliegerverkehr.

Für den im Baugebiet künftig anfallenden Besucherverkehr werden im öffentlichen Straßenraum hinreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Straßenbreiten im Bebauungsplangebiet ermöglichen die Unterbringung bzw. Bereitstellung entsprechender Flächen.

Auf der Grundlage des § 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO wird im Bebauungsplan eine Verpflichtung für den jeweiligen Bauherren zum Nachweis für den durch die Nutzung eines Grundstücks verursachten Bedarfs eine Stellplatzverpflichtung auferlegt.

Gemäß der formulierten Festsetzung müssen Stellplätze im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- erste Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze,
- jede weitere Wohneinheit je Wohngebäude 2 Einstellplätze.

Mit dieser Regelung sind die künftigen Bauherren angehalten, im Rahmen der Objektplanung entsprechende Flächen auf ihrem Baugrundstück für die Unterbringung des „privaten“ Anliegerverkehrs nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen kann hierbei nicht als Stellplatz angerechnet werden. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten „gefangenen“ Stellplatz, der nicht selbständig nutzbar ist.

## 7 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Bestandteil der vorliegenden Begründung ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. nicht überwindbare artenschutzrechtliche Belange ergeben sich durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

Für die sonstigen umweltrelevanten Schutzgüter wurde eine Prüfung und Bewertung durchgeführt. Es gilt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erheblichen Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	LANIS Auskunftssystem Ausführungen zum Schutzgut Tiere und Pflanzen finden sich in der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse

			(siehe Anlage Begründung)
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein Südlich angrenzend an den Geltungsbereich steht auf dem Anwesen IN der Hohl 1 ein unter Denkmalschutz stehendes Fachwerk-Quereinhaus (teilweise massiv, um 1700). Eine Betroffenheit ergibt sich nicht.	Liste der Kulturdenkmäler (Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz)
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein Lage im Naturpark „Rhein-Westerwald“. § 1 (2) der Rechtsverordnung führt aus, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Dennoch wird durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in das Landschaftsbild herbeigeführt, um dem Schutzzweck	LANIS Auskunftssystem

		und –zielen entsprechen zu können (Höhe baulicher Anlagen, Gestaltung, innere und randliche Begrünung.	
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	nein	
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	ja	

§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	Siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung
----------	---	------	--

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte Bauleitplanung nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind für die Schutzgüter

- Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Wechselwirkungen und
- die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.

Für die übrigen Schutzgüter sind zum derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass eine weitergehende Betrachtung entbehrlich ist.

## 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es werden nur die Schutzgüter angeführt, für die gemäß der o.a. Bewertung erkennbar Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 7.2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Schutzgut Flora und Fauna

Zur Betroffenheit des Schutzgutes Flora und Fauna wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

Diese ist der Begründung im Anhang beigelegt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Voruntersuchung an dieser Stelle verwiesen.

#### Schutzgut Geologie / Boden

##### Bestand:

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dienen der landwirtschaftlichen Nutzung in Form der Grünlandbewirtschaftung.

Hieraus ergeben sich anthropogene Vorbelastungen in Form der Bodenverdichtung durch die Bewirtschaftung mit schwerem Gerät, Pestizid- und Düngereintrag. Weiterhin besteht die Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden, allerdings nur temporär während der Bewirtschaftung der Flächen.

Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

### Planung:

Mit der Umsetzung der Planung geht die im Satzungsgebiet gelegene Fläche als landwirtschaftliche Nutz-/ Produktionsfläche dauerhaft verloren.

Neben dem dauerhaften Entzug ist unter Berücksichtigung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Flächenversiegelung bis zu 60% auf den privaten Baugrundstücken möglich.

Dies führt zu folgenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden:

- Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,
- Dauerhafter Verlust als landwirtschaftliche Produktionsfläche,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen.

Lediglich auf den nicht baulich nutzbaren Flächenteilen der privaten Grundstücksflächen sind 40% als Vegetationsfläche anzulegen.

### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = erheblich**

### Schutzgut Wasser

#### Bestand:

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die intensive Nutzung des Standortes hat – wie schon zum Schutzgut Boden ausgeführt - auch hier zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Bodenverdichtung geführt.

#### Planung:

Wie beim Schutzgut Boden wird die Umsetzung der Planung durch die zu erwartende dauerhafte Versiegelung und Verdichtung für das Schutzgut Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die wesentlichen Konsequenzen im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen sind:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländemodellierung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = erheblich**

### Schutzgut Klima / Luft

Eine Bedeutung als übergebietsmäßig bedeutsame Kaltluftproduktionsfläche für angrenzende Siedlungsbereiche liegt nicht vor.

Kleinräumig hat die Fläche eine Bedeutung für die südlich angrenzende Ortslage.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung i.V.m. der festgelegten Bauweise lassen keine Riegelbebauung zu. In Verbindung mit der Umsetzung der angestrebten Grundstücksgrößen und der abweichenden Bauweise mit gebäudelängen von maximal 15 m wird eine aufgelockerte Bebauung entstehen. Eine Barrierewirkung wird nicht hervorgerufen bzw. die Kaltluft kann durch die „lückenhafte“ Bebauung abfließen.

Durch Baum- und Gehölzpflanzungen können positive Auswirkungen für die klimatische und lufthygienische Funktion hervorgerufen werden.

### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich**    1 = erheblich

### Schutzgut Landschaft

#### Bestand:

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen in Form der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung. Das Plangebiet liegt im topographisch bewegten Gelände an exponierter Stelle im Gemeindegebiet.

Eine Funktion für die Feierabend- und Naherholung haben die Wirtschaftswege, die den Siedlungskörper mit der freien Landschaft verbinden.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben keine „aktive“ Bedeutung für die der Feierabend- und Naherholung.

Die Lage im Naturpark bedingt zudem die Umsetzung entsprechender Maßnahmen, um den schutzzielen und –zwecken zur Wahrung der Landschaft Rechnung tragen zu können.

#### Planung:

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Gleichzeitig wird das Landschaftsbild durch die hinzukommenden Gebäude und Freiflächen neu gestaltet.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann.

Um dem Anspruch einer möglichst wirkungsvollen Einbindung sowie der Lage im Naturpark gerecht werden zu können, sind im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen wie etwa die Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen, Bauweise sowie Maßnahmen zur Begrünung getroffen worden.



### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = erheblich**

### **7.2.2 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen**

In Kapitel 1 der Begründung wurde das städtebauliche Erfordernis für den vorliegenden Bebauungsplan angeführt.

Die dort angeführten städtebaulichen Gründe dienen zur Rechtfertigung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 1 verwiesen.

Außerdem hat der Eigentümer das konkrete Bauinteresse gegenüber der Ortsgemeinde geäußert.

Vor diesem Hintergrund besteht keine Betroffenheit für die Landwirtschaft.

### **7.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne den Erlass des Bebauungsplans verbleibt das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach wie vor im Außenbereich.

Bauliche Vorhaben könnten entweder als privilegierte Vorhaben nach § 35 (1) BauGB oder aber als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) BauGB zugelassen werden, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall steht schon die der Planung widersprechende Darstellung des Flächennutzungsplans als öffentlicher Belange entgegen, so dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 35 (2) BauGB nicht vorliegen.

Wahrscheinlich wäre die Fortführung der Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft.

### **7.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung können die aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und das Landschaftsbild sind jedoch aus den dargelegten städtebaulichen Gründen in Kapitel 1 der Begründung unvermeidbar.

### Baubedingte Auswirkungen

Eine ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung vorausgesetzt, entstehen bei der hier vorliegenden Planung folgende, auf die Bauzeit beschränkte Auswirkungen:

- Bodenverdichtungen in den Bewegungsräumen der Baufahrzeuge und Anlieferung der Baumaterialien,
- erhöhte Abgas- und Staubimmissionen durch die Baufahrzeuge in die angrenzenden Flächen,

- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächenversiegelung durch Gebäude und Oberflächenbeläge auf den Hof- und Stellplatzflächen sowie damit verbundener Verlust der Bodenfunktionen,
- eine Verringerung der Grundwasserneubildung und die Erhöhung der Oberflächenabflüsse und
- dauerhafter Flächenverlust durch Versiegelung und Verdichtung.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen äußern sich durch Beeinträchtigungen der neu hinzu kommenden Bebauung:

- das neu hinzukommende Erscheinungsbild des Vorhabens im Ortsbild.

### **7.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

#### 1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Baugrundstücken.
- Herstellung von vegetationsreichen Flächen auf den privaten Baugrundstücken.

#### 2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen der Stellplatz- und privaten Hof- und Wegeflächen.

#### 3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenvolumens,
- wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen der Stellplatz- und privaten Hof- und Wegeflächen,
- Umsetzung der aufgezeigten Niederschlagswasserbeseitigung,

- Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken (z.B. in Zisternen) und Nutzung zu Brauchwasserzwecken.

#### 4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Durchgrünung des Plangebietes,
- Steuerung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Höhenlage baulicher Anlagen zwecks Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild durch Geländemodellierungen,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

#### 5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück
- Rückhaltung und Verdunstung des Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken beispielsweise durch Dachbegrünung, Bauwerksbegrünungen oder Rückhalte- einrichtungen.

---

## 8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

#### Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeleitet.

#### Niederschlagswasser

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser hat entsprechend den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen.

#### Starkregen

Die topographischen Verhältnisse können bei Starkregenereignissen durch das aus nördlicher Richtung in das Plangebiet fließende Außengebietswasser zu einer Gefährdung beitragen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Grünland genutzt, so dass eine gewisse Rückhaltewirkung hierüber erzielt werden kann.

Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Entwässerungskonzeption wird dieser Be-  
lang abschließend betrachtet. Bei Bedarf werden im Bebauungsplan entsprechende Festset-  
zungen getroffen

### 8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

---

## 9 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil (ca.-An- gaben)</b>
Allgemeines Wohngebiet Planung	2.260 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	192 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Randgrün“	688 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>3.140 m<sup>2</sup></b>

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB ist nach derzeitigem Stand der  
Planung und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

---

## ANHANG

Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Oben am Garten“, Ortsgemeinde Seifen,  
Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10,  
56751 Polch, 28. Juni 2021, Bearbeitung: Dipl.-Umweltwiss. Sabine Kettermann