

**ORTSGEMEINDE ST. SEBASTIAN  
VERBANDSGEMEINDE WEISSENTHURM**

**Begründung zum Bebauungsplan  
"Am Kaltenengerser Weg III"**

**Fassung  
für das Verfahren  
gemäß § 13a Baugesetzbuch**

Inhalt	Seite
1 Rechtsgrundlage und planungsrechtliche Vorbemerkungen	3
2 Plangebiet	
2.1 Lage, Entwicklung und Zustand	3
2.2 Geltendes Planungsrecht	4
2.3 Erschließung	4
2.4 Bodenordnung und Umsetzung	5
2.5 Verfahrenskosten	5
3 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit	6
4 Erläuterungen zu den Textfestsetzungen	7
5 Umweltplanerische Belange	8
6 Verfahrensablauf	9

## **1 Rechtsgrundlage und planungsrechtliche Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") aufgestellt. Es gelten in diesem sog. beschleunigten Verfahren die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen erfüllt sind ist die Anwendung des § 13a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist des Weiteren möglich, da keine Vorhaben zugelassen werden, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen (siehe § 13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB).

Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Am Kaltenengerser Weg III“ erhalten.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Lage, Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich im Randgebiet zwischen den Orten St. Sebastian und Kaltenengers und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Es umfasst 4 ca. 135 m tiefe Grundstücke (Flurstücksnummern 67/9, 67/12, 67/15 und 67/18, Flur 2 Sankt Sebastian) an der Hauptstraße (L 126). Die Grundstücke sind unbebaut, gerodet und werden derzeit nicht bewirtschaftet.

Es befindet sich im direkten Anschluss an das geplante Feuerwehrhaus St. Sebastian-Kaltenengers und die ansonsten durchgehende Straßenrandbebauung der Hauptstraße mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern.

## **2.2 Geltendes Planungsrecht**

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BauGB aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Erschließung**

### **Verkehrstechnische Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die angrenzende Hauptstraße erschlossen. Im Gebiet selbst wird keine öffentliche Erschließungsstraße angelegt.

### **Schmutz- und Regenwasserkanalisation**

#### Ordnungsbereich 1

Auf der Parzelle 67/9 sind bereits Anschlüsse für die Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden. Bei beiden Anschlüssen (Schmutz- und Regenwasseranschluss) sind Kontrollschächte anzuordnen.

#### Ordnungsbereich 2

Die Schmutzwasserkanalisation der zur Hauptstraße orientierten Gebäude kann an den vorhandenen Schmutzwasseranschluss auf Parzelle 67/18 angebunden werden. Die rückwärtigen Gebäude (Orientierung zum Kaltenengerser Weg) können an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation im Wohngebiet „Metternicher Boden“ (in der Geranienstraße) angebunden werden.

Das Regenwasser muss aufgrund der Fläche (ca. 0,47 ha) des Ordnungsbereiches 2 und der zu erwartenden Abflussmengen an den Regenwasserkanal DN 600 mm auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße angebunden werden. Bei allen Anschlüssen (Schmutz- und Regenwasseranschluss) sind Kontrollschächte anzuordnen.

Die Genehmigung zur Regenwassereinleitung aus dem Baugebiet „Am Kaltenengerser Weg I“ in den Rhein ist im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung um die Einleitungsmenge aus dem Plangebiet zu ergänzen.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung des gesamten Plangebietes ist aus dem örtlich vorhandenen Netz heraus möglich. Verteilerleitungen für die Wasserversorgung liegen in der Hauptstraße (DN 200 Guss). Mit 7 bar besteht hinreichender Versorgungsdruck.

Entsprechend kann auch die Löschwasserversorgung gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) für das gesamte Plangebiet gewährleistet werden. Als ausreichend wird danach eine Wassermenge von mindestens 800 Liter pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser werden so angeordnet, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten wird mit höchstens 120 m vorgesehen.

### **Sonstige Leitungsmedien**

Die Erschließung aus Sicht der übrigen Leitungsmedien ist wie folgt gegeben: Strom-, Gas- und Telekomversorgung sind aus den Ortslagen von Sankt Sebastian oder Kaltenengers heraus ohne Schwierigkeiten möglich.

### **Abfallwirtschaft**

Vom künftigen Bauherrn wird eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Entsorgungsunternehmen Fa. SITA geschlossen, um eine Entsorgung im Innenbereich sicherzustellen.

## **2.4 Bodenordnung und Umsetzung**

Die Grundstücke im Plangebiet werden im Rahmen einer privat organisierten Baulandumlegung durch die Förder- und Wohnstätte gGmbH Kettig (Investor) neu geordnet. Bei dieser Verfahrensweise wird die Bodenordnung durch notariell beurkundete Tausch- und Kaufverträge abgeschlossen.

## **2.5 Verfahrenskosten**

Der Ortsgemeinde St. Sebastian entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Erschließung des Gebietes keine Kosten.

Die gesamten Kosten werden durch den Investor (Förder- und Wohnstätte gGmbH Kettig) übernommen. Die Planung wurde vom Investor in Zusammenarbeit mit dem

Planungsbüro erstellt. Die Erschließung des Gebietes wird durch den Investor durchgeführt.

### **3 Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kaltenengerser Weg III" dient dem Ziel, eine selbstbestimmte Wohngemeinschaft der Förder- und Wohnstätte gGmbH Kettig in St. Sebastian anzusiedeln. Die Errichtung der selbstbestimmten Wohngemeinschaft verbindet die beiden Orte St. Sebastian und Kaltenengers, da der Lückenschluss zwischen beiden Orten erfolgt. Für die durch Ausweisung von Wasserschutzgebieten in der Entwicklung stark eingeschränkte Ortsgemeinde St. Sebastian eröffnet die Ansiedlung der Förder- und Wohnstätte gGmbH Kettig zudem die Möglichkeit zur Schaffung von bis zu 40 Arbeitsplätzen in Vollzeitbeschäftigung im gesellschaftsbezogenen Dienstleistungssektor. Die Anzahl der gleichzeitig am Standort eingesetzten Mitarbeiter ist in einer Größenordnung von bis zu 15 Personen anzusetzen.

Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans ist unmittelbar an der Hauptstraße ein privates Wohnhaus geplant. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 700 m<sup>2</sup>.

Im Ordnungsbereich 2, Grundstücksgröße ca. 4.750 m<sup>2</sup>, wird ein Wohnangebot um einen integrierten Standort für behinderte Menschen durch die Förder- und Wohnstätte gGmbH Kettig errichtet. Es ist geplant, hier 4 maximal zweigeschossige Wohneinheiten für jeweils 8 Bewohner, also Wohn- und Lebensraum für insgesamt 32 behinderte Menschen, zu schaffen. Ergänzt wird die Einrichtung durch in die Wohngebäude integrierten Räume für tagesstrukturierende Angebote, wie z.B. Räume zur Freizeitgestaltung.

Durch die Nähe der geplanten Gebäude zu den Ortsbereichen St. Sebastian und Kaltenengers wird die Integration der behinderten Bewohner gefördert (Inclusion).

Die beabsichtigten Nutzungen sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes möglich und zulässig

#### **4 Erläuterungen zu den Textfestsetzungen**

Das Plangebiet wird in Ableitung aus dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen.

Die Textfestsetzungen aus dem Baugebiet „Am Kaltenengerser Weg I“ sollen soweit sinnvoll übernommen werden, um innerhalb der Rheingemeinden St. Sebastian und Kaltenengers eine homogene, zusammenhängende Bebauung zu realisieren.

Angepasst auf die Bedürfnisse des Bebauungsplans „Am Kaltenengerser Weg III“ ermöglichen die Textfestsetzungen gleiche städtebauliche Strukturen.

Folgende Begründungen sind für die Textfestsetzungen gegeben:

##### **Zu Tz. 1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen wird die Nutzung in diesem Wohngebiet nicht anders als in angrenzenden Wohngebieten ermöglicht.

##### **Zu Tz. 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“**

Durch die Festsetzung als „WA“ wird die mögliche Nutzung vorgegeben.

##### **Zu Tz. 1.2.2 Einschränkung der Nutzungen**

Durch die Festsetzungen wird die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen.

##### **Zu Tz. 1.3 Einschränkung der Zahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet**

Durch die Festsetzungen soll eine verdichtete Bebauung, wie sie bereits an vielen Stellen in den Rheindörfern gegeben ist, vermieden werden.

##### **Zu Tz. 1.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Durch die Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Flächen und damit auf den Grundstücken realisiert werden.

### **Zu Tz. 1.5 Nebenanlagen**

Durch die Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und damit auf den Grundstücken realisiert werden.

### **Zu Tz. 1.6 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe)**

Durch die Festsetzungen soll ermöglicht werden, dass sich die Gebäudehöhen an die Umgebungsbebauung anpassen und die Hauptstraße als Bezugspunkt dient. Die Hauptstraße ist als Bezugspunkt realisierbar, da das Gelände eben ist.

### **Zu Tz. 1.7 Mindestgrundstücksgröße**

Durch die Festsetzungen wird einer verdichtenden Bebauung entgegen gewirkt.

### **Zu Tz. 1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB) wurden für das gesamte Plangebiet analog der Vorgaben der seinerzeit für das BG „Am Kaltenengerser Weg I“ angefertigten schallschutztechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies vom 20.01.2006 angewendet.

Hierzu ist das Ing.-Büro Pies gehört worden. Die Zulässigkeit ist durch die ergänzende Stellungnahme des Büro Pies (Schalltechnisches Ingenieurbüro) vom 27.06.2012 zum Schallschutzgutachten aus dem Jahre 2006 nachgewiesen. Die ergänzende Stellungnahme ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

### **Zu Tz. 1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzungen wird eine Durchgrünung und Aufwertung der Fläche erreicht.

### **Zu Tz. 1.10 Oberflächenwasserversickerung**

Durch die Festsetzungen wird zum einen die Einleitung des Niederschlagswasserabfluss in den Schmutzwasserkanal verhindert und eine zeitliche verzögerte Einleitung (Pufferung) in den Regenwasserkanal erreicht.



Folgende Begründungen sind für die festgelegten Abweichungen gegeben:

#### Ordnungsbereich 1

Das Grundstück (Grundstücksgröße ca. 700 m<sup>2</sup>) direkt an der Hauptstraße fällt durch Grundstückstausch im Rahmen der Bodenordnung einem Eigentümer eines der 4 Altgrundstücke zu.

Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der angrenzenden Bebauung wurde die Anzahl von 4 Wohneinheiten bei Einzelhausbebauung und 2 Wohneinheiten bei Doppelhausbebauung (2 Wohneinheiten im BG „Am Kaltenengerser Weg I“ unabhängig von der Bauweise) durch den Gemeinderat festgesetzt.

#### Ordnungsbereich 2

Die im Ordnungsbereich 2 festgesetzten Abweichungen bei der Dachneigung von Pultdächern, Neigung ab 6° (Dachneigung bei Pultdächern ab 15° im BG „Am Kaltenengerser Weg I“) sowie bei der zulässigen Gebäudehöhe von 10,00 m (TH<sub>max</sub> = 4,50 m, bei Pultdächern max. 6,00 m und FH<sub>max</sub> = 9,50 m im BG „Am Kaltenengerser Weg I“) sind der besonderen Bauweise für behinderte Menschen (z.B. Dachaufbauten durch Aufzüge) geschuldet.

### **5 Umweltplanerische Belange**

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> aufweist. Weiterhin, wenn eine Vorprüfung ergibt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

**Schwellenwertprüfung nach § 13a (1) BauGB:** Die Größe des Nettobaulands gemäß Bebauungsplan beträgt rund 5.400 m<sup>2</sup> (entspricht 0,54 ha). Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (entspricht 2,0 ha) mit der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist somit möglich.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin nur dann zulässig wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete ist im Fall der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in keinem ausgewiesenen Natura-2000-Gebiet und ist auch nicht in bewertungsrelevanter Entfernung vorhanden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

Auch weitere schutzwürdige Biotop oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Es sind zudem keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

**Nach § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Deshalb wird auch keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Anlage:

Ergänzende Stellungnahme des Büro Pies (Schalltechnisches Ingenieurbüro) vom 27.06.2012 zum Schallschutzgutachten aus dem Jahre 2006.

## **6 Verfahrensablauf**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kaltenengerser Weg III“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde in der Ortsgemeinderatssitzung am 15.12.2011 gefasst.

Entsprechend der Vorgaben nach § 13 (2) BauGB wurde eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, jedoch wurde keine frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

### **Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Unterlagen zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2012 bis 22.06.2012 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 23.06.2012

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 - Bauleitplanung – Ju.

Im Auftrag:

Kathrin Schmidt

### **Satzungsbeschluss:**

Der Ortsgemeinderat St. Sebastian hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 04.07.2012 beschlossen.

St. Sebastian, 05.07.2012

Ortsgemeinde St. Sebastian

(Henning Oster)

1. Beigeordneter