

## **Begründung**

gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB

zur Ergänzungssatzung  
„Backesweg“  
der Ortsgemeinde Hecken

Fassung für die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB;  
Stand: 23.08.2007

## **Inhaltsverzeichnis:**

|   | <u>Seite</u> |
|---|--------------|
| <b>1. Ausgangssituation</b>                     | <b>2</b>     |
| <b>2. Rechtliche Bewertung</b>                  | <b>2</b>     |
| <b>3. Vorgaben übergeordneter Planungen</b>     | <b>3</b>     |
| <b>4. Verfahren</b>                             | <b>3</b>     |
| <b>5. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung</b> | <b>4</b>     |
| <b>6. Inhalt der Ergänzungssatzung</b>          | <b>4</b>     |
| <b>7. Wasserrechtliche Belange</b>              | <b>5</b>     |
| <b>8. Naturschutzrechtliche Belange</b>         | <b>5</b>     |
| <b>9. Umweltauswirkungen</b>                    | <b>6</b>     |
| <b>10. Anhang: zitierte Rechtsvorschriften</b>  | <b>7</b>     |

## **1. Ausgangssituation:**

Der Ortsgemeinderat hatte sich in seiner Sitzung am 29.11.2005 erstmals mit der Überlegung zur Bebaubarkeit des Grundstückes 43/5 in der Flur 7 beschäftigt. Es handelt sich um eine Fläche nördlich der letzten Bebauung des Backesweges, zu der im Rahmen einer Bauvoranfrage von der Verbandsgemeindeverwaltung als unteren Bauaufsichtsbehörde festgestellt worden war, dass das Grundstück nicht als bebaubar einzustufen ist. Diese Entscheidung wurde in einem anschließenden Widerspruchsverfahren vom Kreisrechtsausschuss der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises bestätigt.

Mit diesem Ergebnis ist neben dem Eigentümer auch die Ortsgemeinde nicht zufrieden. Insbesondere auch aus dem Grund, dass dieses Grundstück in den zurückliegenden Jahren beitragsrechtlich mitveranlagt worden ist, da die Stellen der Beitragsveranlagung von einer Bebaubarkeit ausgingen, der Eigentümer dieses Ergebnis auch akzeptierte und die maßgebenden Beitragsbescheide deswegen bestandskräftig geworden sind. Aus diesem Grund hatte sich der Ortsgemeinderat allgemein dafür ausgesprochen, Möglichkeiten zur Schaffung des fehlenden Baurechts zu prüfen und für die Zukunft die Voraussetzungen dafür herzustellen.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Neubaugebiet besteht aktuell noch kein umfassender Bedarf, da im bestehenden Neubaugebiet „Im Obersten Kappesgarten“ der Ortsgemeinde Hecken noch Bauplätze verfügbar sind. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der angrenzende Bereich, der westlich und nördlich des Grundstückes 43/5 liegt, als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, wäre also als Neubaugebiet geeignet. Allerdings wurde vielmehr die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB allein für eine Teilfläche des Grundstückes 43/5 für sinnvoll und notwendig, aber auch ausreichend, angesehen. Um die widersprüchlichen Ergebnisse zur Einstufung der Bebaubarkeit einheitlich zu handhaben, bietet es sich an, die angesprochene Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Hecken einzubeziehen.

## **2. Rechtliche Bewertung:**

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Wie in Rahmen der Bauvoranfrage mit dem anschließenden Widerspruchsverfahren rechtswirksam festgestellt wurde, liegen die Flächen des Grundstückes 43/5 in der Flur 7 von Hecken im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB. Sie sind somit mit diesem Ergebnis als nicht bebaubar einzustufen, wenn die ausdrücklich für den Außenbereich privilegierten Vorhaben des § 35 BauGB außer Betrachtung bleiben. Neben den früheren Einstufungen bei Beitragsveranlagungen entspricht es auch nicht dem Planungswillen der Ortsgemeinde Hecken, dass dort insbesondere keine Wohnbebauung möglich sein soll. Gerade der östliche Bereich des Grundstückes bietet sich von der Lage, der Erschließung und auch der gegenüberliegenden Wohnbebauung an, zur Abrundung der Ortslage aufgenommen zu werden.

Auch wenn die Topographie verstärkt durch eine Gebüschreihe im westlichen Bereich eine Abtrennung erkennen lässt - was auch schwerwiegend zur Einstufung als Außenbereichs geführt hatte -, so ergibt sich doch bei Aufnahme lediglich der östlichen Fläche des Grundstückes eine vernünftige Abrundung der Ortslage und wegen der gegenüberliegenden Bebauung eine sinnvolle Zuordnung für die Bebauung mit einem Wohnhaus.

Die Prägung durch den angrenzenden Bereich ist bei einer Ortsgemeinde in der Größenordnung von Hecken üblicherweise dörflich begründet. Die Ausweisung und Einstufung erfolgt hier in der Regel als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO, zumal der maßgebende Bereich umfassender und weitläufiger beurteilt werden muss als lediglich die unmittelbare Umgebungsbebauung. In den Dörfern findet allgemein ein Umwandlungsprozess statt, da die landwirtschaftlichen Betriebe weniger werden bzw. für weitere Entwicklungen aussiedeln müssen. Trotzdem ist die Bebauung durch die großvolumigen Be-

triebsgebäude geprägt, auch wenn die ursprüngliche intensive Nutzung mit Tierhaltung vielfach nicht mehr vorhanden ist. Insofern ist die Ergänzung der Bebauung durch Wohngebäude einerseits bezüglich Immissionsbelastung und gegenseitiger Rücksichtnahme nicht problematisch, andererseits führt sie aber auch nicht zu einer anderen Einstufung der Art der baulichen Nutzung des Gesamtbereiches.

Für die mit der Ergänzungssatzung angesprochene Fläche wird deshalb die Ausweisung als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO als zutreffend eingestuft und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs trägt diese Bewertung auch mit.

Somit werden die gesetzlichen Anforderungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung alle erfüllt und dem planerischen Willen der Ortsgemeinde zur Schaffung des früher bereits angenommenen Baurechts für diese Fläche kann durch Erlass einer Ergänzungssatzung nachgekommen werden.

### **3. Vorgaben übergeordneter Planungen:**

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald weist die Ortsgemeinde Hecken nicht mit einer besonderen Funktion aus.

Die vorgesehene Ergänzungssatzung mit der Ausweisung eines „Dorfgebietes“ als Art der baulichen Nutzung hat keinen Einfluss auf die Raumordnungsplanung und widerspricht auch nicht den Grundsätzen und Zielen dieser Landesplanung. Die Flächenänderung ist zudem so gering, dass weitergehende Überlegungen zu landesplanerischen Gesichtspunkten nicht erforderlich sind.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg in der aktuellen Fassung (rechtswirksam seit 22.06.2006) ist die vorgesehene Fläche bereits als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Insofern liegt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan analog § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vor.

Der Ortsgemeinderat hatte ergänzend mit Beschluss vom 27.04.2006 zum Flächennutzungsplan ange-regt, nur die jetzt vorgesehene Fläche der Ergänzungssatzung als „gemischte Baufläche (M)“ aus-gewiesen zu belassen, den westlich gelegenen Bolzplatz als solchen mit einer Grünfläche darzustellen und die weiteren „M“-Flächen, die mit den jetzigen Überlegungen als Außenbereich anzusehen sind, wegfallen zu lassen (wieder Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft: Dauergrünland“). Dieser Antrag soll in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden und dann die tatsächliche Situation vor Ort richtig wiedergeben.

### **4. Verfahren:**

Die Ortsgemeinde Hecken hat mit Beschluss vom 27.04.2006 das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung eingeleitet. Auf die Beauftragung eines Planungsbüros sollte verzichtet werden, da die geringen Anforderungen an Regelungsbedarf und für die Erstellung entsprechender Planungsunterlagen auch von der Verwaltung allein erstellt werden können.

Entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt das Ver-fahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach dem ersten Beteiligungsschritt (Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 08.12.2006 bis 08.01.2007, Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 24.11.2006) ergaben sich im Rahmen der Würdigung (Beschluss vom 17.04.2007) Änderungen, die die Grundzüge der Planung betrafen. Deshalb wird eine erneute Beteiligung durchgeführt mit anschließender Würdigung eventueller Anregungen und Stellungnahmen analog § 1 Abs. 7 BauGB. Ab-geschlossen werden soll das Verfahren anschließend durch Beschluss gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB und Inkraftsetzung.

## **5. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung:**

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung betrifft insbesondere eine Teilfläche des Grundstücks Flurstück 43/5 in der Flur 7 im östlichen Bereich. Um die Verbindung zur bisherigen Ortslage von Hecken darzustellen, wurden auch die angrenzenden Straßenflächen und das südlich angrenzende Grundstück teilweise mit aufgenommen.

Konkret sind dadurch die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Hecken betroffen:

Flur 6 Flurstücke 44 (Wirtschaftsweg, teilweise), 45 (Straße, teilweise);

Flur 7 Flurstücke 43/1, 43/4 (teilweise), 43/5 (teilweise);

Flur 12 Flurstücke 1/1 (Wirtschaftsweg, teilweise) .

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Verlauf des Verfahrens ergab sich eine geringfügige Änderung der Flurstückszuschneide- und -bezeichnungen eines Wirtschaftsweges, weshalb die Planzeichnung an den aktuellen Bestand angepasst wurde.

## **6. Inhalt der Ergänzungssatzung:**

Die Fläche, die in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung aufgenommen wurde, soll in die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Hecken einbezogen werden. In der Planzeichnung wurde deshalb der umfasste Bereich mit der Zweckbestimmung „MD“ als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Weitere Spezifikationen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht gewollt bzw. auch nicht erforderlich. Wie die Umgebungsbebauung soll der Bereich anhand der Eigenart mit dieser Zweckbestimmung beurteilt werden können, damit für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens konkret § 34 Abs. 2 BauGB herangezogen werden kann und weitergehende Beurteilungen zur Art der baulichen Nutzung nicht mehr erforderlich sind.

Die westliche Grenze des Geltungsbereich wurde mit einem Abstand von 30 m zur östlichen Grundstücksgrenze jeweils an den Endpunkten des Grundstücks festgelegt, wodurch ein ausreichend überbaubarer Bereich entsteht. Der westlich gelegene Teil des Flurstücks 43/5 soll planerisch nicht bebaubar sein, da er sich für eine Abrundung der Ortslage anhand der Örtlichkeit und der dann möglichen Bebauung nicht anbietet.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise wie auch einer noch konkreteren Bestimmung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen oder Baulinien sind nicht erfolgt. Bauplanerisch erscheint der damit geschaffene Spielraum für eine Bebauung vertretbar, zumal wegen der vorherigen Bauvoranfrage für ein Einfamilienwohnhaus bei unverändertem Eigentümer ein konkretes Bauvorhaben bereits erkennbar ist.

Als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern am nördlichen Rand des Flurstücks 43/5 zeichnerisch und textlich in die Satzung aufgenommen. Näheres hierzu wird unter „8. Naturschutzrechtliche Belange“ ausgeführt.

Ausgewiesen wird in der Planzeichnung der Verlauf der 20-KV-Strom-Freileitung. Der Bereich des Schutzstreifens von beidseitig 7,50 m wurde ergänzend als Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB zugunsten des Energieversorgungsträgers aufgenommen; eine Bebauung ist im Bereich des Schutzstreifens nur mit Zustimmung des Stromversorgungsträgers und Anpflanzungen sind nur bis zu einer Endwuchshöhe von 3 m zulässig. Dadurch ist für Bautätigkeiten eine Grundlage für die erforderlichen Abstände bzw. die Verpflichtung zur Beteiligung des Versorgungsträgers geschaffen.

Auf dem Grundstück 43/4 befindet sich das Backhaus von Hecken; es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal, das bisher in der Liste der denkmalwürdigen Bauwerke aufgenommen wurde, für das allerdings noch keine förmliche Unterschutzstellung erfolgt ist. Eine konkrete Ausweisung des Backhauses in der Planzeichnung ist unterblieben, da es sich um eine Ergänzungssatzung handelt - mit der lediglich Bauflächen in die Ortslage einbezogen werden und weitergehende Festsetzungen vermieden werden sollten - und eine förmliche Unterschutzstellung entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB für die Aufnahme notwendig wäre.

## **7. Wasserrechtliche Belange:**

### **a) Gewässer:**

Zu Beginn des Verfahrens war in der Wegeparzelle (jetziges Flurstück 1/1), die nach Norden aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung herausführt, noch eine Aufteilung in drei Flurstücke vorhanden mit der Ausweisung eines Gewässers dritter Ordnung. Tatsächlich ist die Gewässereigenschaft allerdings bereits seit der Herstellung der Abwasserbeseitigung in der Ortslage im Jahre 1966 nicht mehr vorhanden. Damals wurde der Gewässergraben beseitigt; im Trennkanal der Ortskanalisation wird das anfallende Wasser seitdem in nördliche Richtung von der Ortslage Hecken aus in den „Lämmerbach“ geführt.

Auch wenn die Ausweisung als Gewässer noch vorhanden war, ist keine Notwendigkeit bzw. auch keine vertretbare Möglichkeit zu erkennen, das Gewässer wieder herzustellen. Weder die Ortsgemeinde Hecken, die Verbandsgemeindewerke Kirchberg als Entsorgungsträger noch die Verbandsgemeinde Kirchberg als Gewässerunterhaltungspflichtiger hatten ein Interesse an dem früheren Gewässer bzw. Einwände, dass eine Beseitigung erfolgte.

Deshalb wurde von der Ortsgemeinde Hecken in Abstimmung mit den vorgenannten betroffenen Trägern die Änderung bzw. Richtigstellung des Liegenschaftskatasters auf den aktuellen Stand vorgenommen; in die Planzeichnung wurde die Aktualisierung übernommen. Die drei Flurstücke wurden zusammengelegt und die Gewässereigenschaft ist entfallen; der Wegfall ist mit der Kreisverwaltung als unteren Wasserbehörde abgestimmt worden.

### **b) Abwasserbeseitigung:**

Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung und zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind für den Bereich der Ergänzungssatzung keine eigenständigen Maßnahmen vorgesehen. Die erweiterten Bauflächen grenzen unmittelbar an die bestehenden Einrichtungen im Trennsystem der Verbandsgemeindewerke Kirchberg an. Hieran ist auch der Anschluss vorgesehen, wenn eine Bebauung der ergänzten Flächen erfolgt. Die Ergänzungssatzung betrifft lediglich die Abrundung der Ortslage und es handelt sich vorliegend lediglich um einen neuen Bauplatz, weshalb auf eine eigenständige Entwässerungsplanung verzichtet werden kann.

Auch die Verbandsgemeindewerke Kirchberg als Entsorgungsträger und für eine Entwässerungsplanung zuständige Stelle sehen keine Veranlassung, weitergehende Regelungen im Rahmen der Ergänzungssatzung vorzunehmen. Die Details der Anschlüsse an die Entsorgungsleitungen können im Rahmen des notwendigen Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

## **8. Naturschutzrechtliche Belange:**

Da wie vorstehend dargestellt wenige Regelungen für den Erlass der Ergänzungssatzung ausreichen sollen, wurde auch auf eine gesonderte naturschutzrechtliche Beurteilung verzichtet. Im ersten Beteiligungsverfahren konnte nach der Forderung der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises als unte-



Dagegen liegt der angesprochene Bereich im Geltungsbereich des Naturparks Soonwald-Nahe, allerdings geht der Schutzzweck der naturschutzrechtlichen Einstufung nicht soweit, dass eine solche geringe bauliche Erweiterung der Ortslage von Hecken als bedeutsam anzusehen ist. Die Landesverordnung über den Naturpark Soonwald-Nahe regelt für die Ergänzungssatzung keine Vorgaben, so dass auch auf diesen Belang nicht weitergehend eingegangen werden muss.

## **10. Anhang: zitierte Rechtsvorschriften**

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. 06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** in der Fassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- **Bundesnaturschutzgesetz:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG - in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Landesverordnung über den Naturpark Soonwald-Nahe** vom 28.01.2005 (GVBl. S. 46)

---

Aufgestellt durch die  
Verbandsgemeindeverwaltung  
55481 Kirchberg (Hunsrück)  
- Fachbereich Bauen und Umwelt -

---

## **Ausgefertigt:**

Datum: \_\_\_\_\_

Ortsgemeinde  
55481 Hecken

(Siegel)

---

Alfred Junker  
Ortsbürgermeister