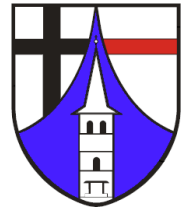


Ortsgemeinde Asbach



Bebauungsplan

„Auf dem Rübenbitzchen“

Begründung

VORENTWURF

02. April 2026

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept.....	6
4.1.	Nutzungskonzept.....	6
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen	7
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	7
5.1.	Ziele der Raumordnung	7
5.2.	Flächennutzungsplan.....	8
6.	Umweltbelange	8
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	9
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
7.3.	Hinweise.....	11
8.	Abwägung	11
9.	Flächenbilanz.....	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Asbach beabsichtigt im Ortsteil Altenhofen den Bebauungsplan „Auf dem Rübenbitzchen“ aufzustellen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohnbaugebiets in der bislang unbebauten Ortsmitte innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Die Planaufstellung erfolgt als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da es sich vorliegend gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

[1] um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung mit dem Ziel eine bereits überplante und versiegelte innergemeindliche Fläche einer bedarfsgerechten Nachnutzung zuzuführen,

[2] mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, der

[3] kein Vorhaben zulässt, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegt, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorliegen und

[4] keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen.

Zudem besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Damit entfällt die Pflicht zu einer umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Zudem kann von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ferner ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Die Umweltbelange wurden ausführlich eruiert und in einem Fachbeitrag Umwelt dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als geplante Wohnbaufläche dar und kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am ____ hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Auf dem Rübenbitzchen“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ durch den Gemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am _____. Die Unterrichtung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung vom ____ hat der Rat der Ortsgemeinde Asbach den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ____ fasste der Stadtrat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in Zentrum des Ortsteils Altenhofen der Ortsgemeinde Asbach. Umrandet wird die Fläche von Wohnbebauung entlang der *Schönberger Straße* und *Im Überdorf*.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auf einer Fläche von rund 7.304 m² folgende Flurstücke der Flur 37, Gemarkung Schöneberg: 90/23, 94 (teilweise), 95/1 und 121 (teilweise) sowie die Flurstücke der Flur 39, Gemarkung Schöneberg: 12/2 (teilweise), 13/3, 62 (teilweise) und 63 (teilweise).

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

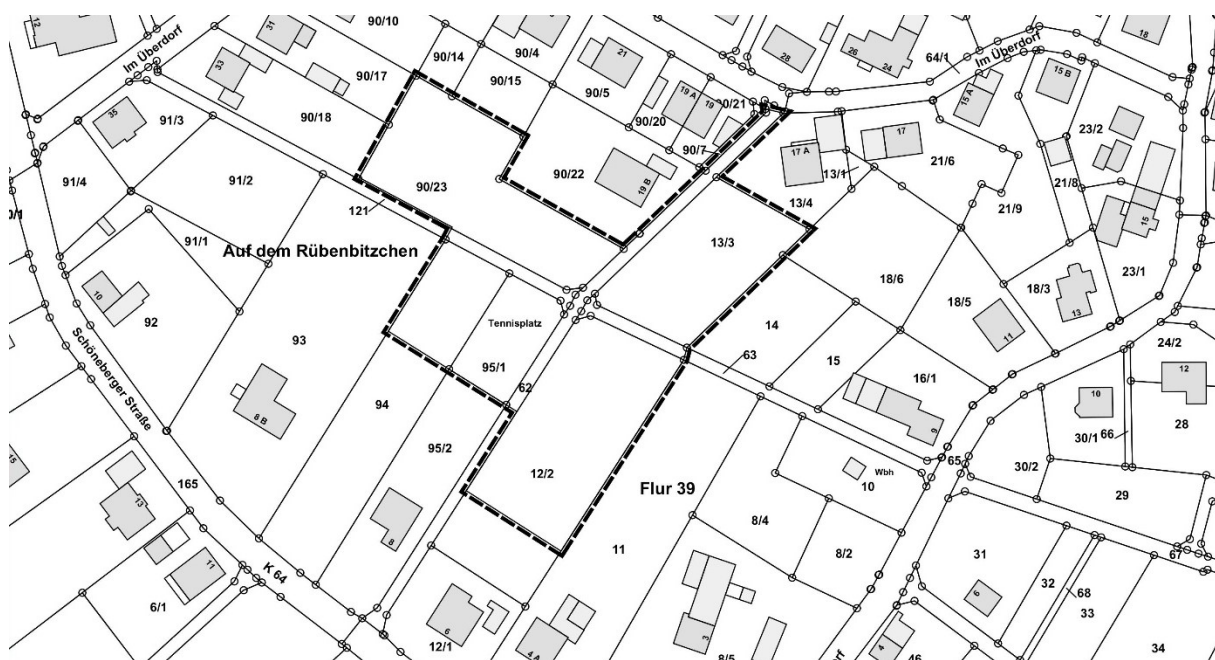


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (Liegenschaftskataster © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2025)

Die Datengrundlage zur Ermittlung der Flächengröße des Plangebietes beruht auf dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskatasters, aus dem die genaue *geometrische Fläche* des Plangebietes ermittelt wurde. Diese Flächengröße wird bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Größe der *geometrischen Fläche* eines Flurstücks von der *amtlichen Flächengröße* unterscheiden kann. Diese Diskrepanz hat vor allem historisch-technische Hintergründe und beruht auf unterschiedlichen Berechnungsmethoden und Messgenauigkeiten. Zum Teil finden sich solche Abweichungen auch noch in den Geoportalen des Landes Rheinland-Pfalz.

3.2. Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell unbebaut. Es besteht neben zwei sich kreuzenden Wirtschaftswegen größtenteils aus Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzen. Am westlichen Rand der Fläche befindet sich ein brachgefallener Tennisplatz. Umrandet wird der Bereich durch vorhandene Wohnbebauung.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Es handelt sich derzeit um eine unbeplante und unbebaute Freifläche inmitten des Ortsteils Altenhofen. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche (Bestand und Neudarstellung) dar.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht die Realisierung von Wohnnutzung durch Einfamilienhausbebauung vor. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde bereits eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die verschiedene Erschließungsvarianten und innere Entwicklungen geprüft hat. Die Studie kam zu einem positiven Ergebnis.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen *Schöneberger Straße* und *Im Überdorf* an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung ist von der Straße *Im Überdorf* aus geplant und orientiert sich am nordöstlich verlaufenden Wirtschaftsweg. In der Mitte des Gebiets ist eine Wendeanlage vorgesehen, da die Einmündungsbereiche in die o.g. Straßen durch bereits vorhandene Bebauung keine breiteren Verkehrsflächen ermöglichen.

Im weiteren Verfahren wird die verkehrliche Erschließung durch eine Fachplanung ergänzt.

4.3. Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebietes kann voraussichtlich durch eine Erweiterung der bestehenden Leitungs- und Versorgungssysteme aus den Straßenkörpern der *Schöneberger Straße* sowie der Straße *Im Überdorf* erfolgen. Damit ist eine gesicherte Anbindung an die technische Infrastruktur gewährleistet.

Für das anfallende Oberflächenwasser infolge von Niederschlägen ist entsprechend der Topografie eine Ableitung außerhalb des Plangebietes erforderlich. Hierbei muss eine geeignete Rückhaltung vorgesehen werden, um sowohl die Spitzenabflüsse zu dämpfen als auch die Kapazitäten der bestehenden Kanalisation zu entlasten. Eine solche Rückhaltung dient nicht nur der Sicherstellung einer geordneten Entwässerung, sondern auch dem Schutz angrenzender Flächen vor Überflutung. Je nach baulichen, topografischen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen können oberirdische Rückhaltebecken, Mulden-Rigolen-Systeme oder unterirdische Speicherbauwerke vorgesehen werden. Ergänzend sollte geprüft werden, ob eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, um die Rückhaltung zu unterstützen und gleichzeitig den Grundwasserhaushalt zu stabilisieren.

Im weiteren Verfahren wird das Thema Entwässerung durch eine Fachplanung bewertet und ergänzt.

4.4. Planungsalternativen

Als denkbare Alternative zur Aufstellung des Bebauungsplans „Altenhofen“ wäre lediglich ein vollständiger Verzicht auf eine planerische Steuerung zu nennen. Ohne Bebauungsplan besteht das Risiko einer ungeordneten Nachverdichtung oder einer stückweisen Bebauung, die nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde übereinstimmt. Die notwendige Koordination von Erschließungsanlagen, insbesondere im Hinblick auf die Entwässerung und die Rückhaltung des Niederschlagswassers, wäre nur eingeschränkt möglich.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** von Rheinland-Pfalz beschreibt die Ortsgemeinde Asbach als verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und niedriger Zentrenreichbarkeit /-auswahl (maximal 3 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten). Asbach gilt als kooperierendes Grundzentrum im grundzentralen Verbund. Grundzentren haben in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung beizutragen. Sie konzentrieren Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den Nahbereich. In Altenhofen ist über die *Schöneberger Straße* das Grundzentrum Asbach in weniger als 10 Minuten mit dem PKW erreichbar, die beiden Grundzentren Neustadt (Wied) und Flammersfeld (Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld) in 10 bis 15 Minuten.

Die Verbandsgemeinde Asbach wird im **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)** auch als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur charakterisiert. Diese verdichteten Bereiche sollen laut RROP wichtige Entlastungsfunktionen für die hochverdichteten Räume übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturierten Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeiten sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern. Asbach und Neustadt fungieren dabei als kooperierende Grundzentren und sind von Altenhofen in 10 bis 15 Minuten mit dem PKW erreichbar.

Der Ortsteil Altenhofen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. In diesen Gebieten soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt werden. Dabei soll die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe und landschaftsgebundene Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden.

Da der Ortsteil Altenhofen sich als geschlossener Siedlungskörper präsentiert, in dessen zentraler Mitte eine mögliche Wohnbebauung angestrebt wird, steht dies den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplan nicht entgegen.

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (4. Fortschreibung) der Verbandsgemeinde Asbach (2006) stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (Bestand und Neudarstellung) dar und kann im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach (2006)

6. Umweltbelange

Zur Planung wird keine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der notwendigen Untersuchung der Umweltkriterien sind im Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan dokumentiert. Der Fachbeitrag macht Vorschläge für zeichnerische sowie textliche Festsetzungen sowie Hinweise zur Planung, die in den Bebauungsplan einfließen. Damit werden die landespflegerischen Zielvorstellungen für die Planung in den Prozess der Abwägung einbezogen und bestmöglich wie vorgeschlagen umgesetzt.

Aktuell sind aus der vorliegenden Planung keine grundsätzlichen Konflikte zu erkennen, die ein Hindernis für die Planung darstellen. Es liegen keine Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Konflikte vor, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden könnten.

Die Details können dem Fachbeitrag Umweltbelange zum Bebauungsplan entnommen werden.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Nutzung. Der Ausschluss einiger Nutzungen erfolgt aufgrund der dafür notwendigen Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) und der sich daraus ergebenden zusätzlichen Verkehre sowie möglicher Umweltrisiken (Tankstellen). Weitere Einschränkungen in der Zulässigkeit ergeben sich aus dem gewünschten Ziel der Entwicklung eines auf das Wohnen sowie das Wohnen ergänzende, ortsübliche Nutzungen konzentrierten Gebietes.

Bei den baulichen Nutzungsmaßen wurden alle für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlichen Festsetzungen getroffen, die auf die Entwicklung gemäß der vorherrschenden Topografie und des Nutzungsmaßes in der Umgebung abgestimmt sind. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit berücksichtigen zugleich alle möglichen Dachformen. GRZ und GFZ orientieren sich an den Tabellenwerten der BauNVO in Abhängigkeit der zulässigen 2 Vollgeschosse.

Mit den Regelungen zur baulichen Höhe werden übliche bautechnische Geschosshöhen ermöglicht für eine gängige Baukubatur für Einfamilienhäuser. Dabei stellt die Regelung für die Erdgeschossfußbodenhöhe eine Möglichkeit dar, um Starkregenbeeinflussungen entgegenzuwirken.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich im Wesentlichen an dem Verlauf der inneren Erschließung.

Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Regelung zum Umgang mit Garagen und Stellplätzen dient der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Der Abstand zwischen Garagen und Verkehrsfläche dient der Verbesserung der Einsehbarkeit in den Straßenverkehr und ermöglicht die Realisierung einer PKW-Aufstellflächen.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude wird ebenfalls das Ziel verfolgt, eine aufgelockerte Wohnbebauung mit einer geringen Dichte zu schaffen. Zusätzliche Wohneinheiten erhöhen wiederum den Stellplatzbedarf und somit die Flächenversiegelung und das Verkehrsaufkommen.

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen

Zielsetzung, die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit innerhalb des Plangebiets zu erhöhen. Durch die Ausweisung wird der motorisierte Verkehr auf eine deutlich reduzierte Geschwindigkeit beschränkt. Dies ermöglicht eine gleichberechtigte Nutzung des Straßenraums durch Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient der funktionalen und gestalterischen Verbindung zwischen dem Baugebiet und dem angrenzenden Wirtschaftsweg im Osten. Durch die Grünfläche wird ein fußläufiger, barrierearmer Übergang geschaffen, der die Erreichbarkeit des Wirtschaftswegs für Fußgänger und Radfahrer sicherstellt und so eine nachhaltige, nichtmotorisierte Mobilität fördert.

Zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Ausgleichsfunktionen innerhalb der überplanten Fläche ist die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums je Baugrundstück vorgesehen. Diese Maßnahme dient dem Schutz und der Pflege von Boden, Natur und Landschaft in mehrfacher Hinsicht. Durch Verschattung und Verdunstung tragen Laubbäume zur Minderung von Hitzebelastungen im Siedlungsbereich bei und fördern so ein angenehmeres Mikroklima. Zudem werden mit der Pflanzung standortgerechter Laubbaumarten Habitatstrukturen für Insekten, Vögel und andere Kleintiere geschaffen. Durch ihre tiefreichenden Wurzeln leisten die Bäume einen Beitrag zur Bodenstabilisierung, zur Förderung der Bodenstruktur und zur Regulierung des Wasserhaushalts durch erhöhte Versickerungsleistung. Schließlich verbessert die Integration von Laubbäumen die gestalterische Qualität des Quartiers, stärkt den Grünanteil im Ortsbild und wirkt der Versiegelung entgegen.

Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen dienen dem Schutz der im Plangebiet vorkommenden Tierarten. Durch die zeitliche Beschränkung von Baumfällungen auf die vegetationsarme Periode sowie die vorherige fachkundige Kontrolle werden Beeinträchtigungen geschützter Arten gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG vermieden. Die Vorgaben zur Beleuchtung reduzieren Lichtemissionen im Blau- und UV-Bereich und verhindern Abstrahlung oberhalb der Horizontalen. Dadurch werden Störungen nachtaktiver und lichtsensibler Arten minimiert und die ökologische Durchlässigkeit des Gebiets erhalten.

Mit den bauplanungsrechtlichen Steuerungen kann eine angemessene Nutzung des Geländes unter städtebaulich geordneten Verhältnissen erreicht werden.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Einfriedungen soll die städtebauliche Erscheinung des Gebietes unter minimalen Vorgaben gesteuert werden. So sollen lediglich mit der Umgebung schwer vereinbare Erscheinungen vermieden werden. Die Festsetzungen sorgen dafür, dass die Bebauung im Plangebiet in die Umgebungsbebauung

möglichst gut eingebunden werden kann und eine moderne, aber dennoch ortstypische Bauweise entsteht.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung trägt dazu bei, unter Gewährleistung der Gestaltungsfreiheit für die Bauherren, dem neuen Wohngebiet eine einheitliche städtebauliche Wirkung zu geben.

Die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen sollen eine Gestaltung der Vorzonen der Häuser vollständig aus Pflaster, Kies und Mineralien (sog. Steingärten) zugunsten einer Durchgrünung des Gebietes vermeiden.

Im Plangebiet sollen je Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Regelung stammt aus der in der Ortsgemeinde und der näheren Region geschöpften Erfahrung, dass die Zahl der Fahrzeuge je Haushalt bedingt durch die Lage zur Arbeitsstätte tendenziell nicht zeitnah abnehmen wird. Es sollen demnach jedenfalls genügend Stellplätze zur Verfügung stehen, um ein dauerhaftes und unangemessenes Ausweichen des ruhenden Verkehrs auf die Fahrbahn zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Mit der Regelung zu Werbeanlagen kann ein dort ansässiger Betrieb / Dienstleister für sich werben, überformt mit den kleinen Werbeanlagen aber nicht den Charakter eines Wohngebietes. Die Werbung wird demnach nicht dominant.

7.3. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Asbach Kenntnis hat.

9. Flächenbilanz

Der Flächenbilanz liegt die geometrische Flächengröße des Plangebietes zugrunde, die aus dem Vektordatensatz des amtlichen Liegenschaftskataster ermittelt wurde.

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		7.304	100,0
Allgemeines Wohngebiet WA <i>davon überbaubar</i>		6.440 2.995	88,2 41,0
Grünfläche	öffentlich	93	1,2
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		771	10,6

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Auf dem Rübenbitzchen“ der Ortsgemeinde Asbach beigelegt.

Asbach, den _____

(Ortsbürgermeister)