

**Bebauungsplan  
„Gänsegarten“  
Wohnanlage**

**Stadt Westerburg**

**Textliche Festsetzungen**

In der Fassung für das 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13a BauGB/ 02.2023

**Textliche Festsetzungen  
zum Bebauungsplan  
„Gänsegarten“ Westerburg**

Bestandteile des Bebauungsplans sind

A. Planurkunde

B. Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
2. Begründung
3. Hinweise zur Verfahrensart
4. Lage und Geltungsbereich
5. Übergeordnete Planungsvorgaben

C. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese – ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm – abgegriffen werden.

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan**

### **1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet „Wohnanlage“ (WA) gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung Wohnen nach § 4 BauNVO:

*„(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.“*

Ausnahmen von Abs. 2 werden nicht zugelassen.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4.

### **1.3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Es sind höchstens 24 Wohnungen mit zusätzlich eines Zweifamilienhauses zulässig.

### **1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

### **1.5. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und offene Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Offene Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwege sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### **1.6. Geltungsbereich**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in der Planurkunde durch eine schwarz unterbrochene Linie festgesetzt.

## **2. Begründung**

### **2.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadt Westerburg hat sich in den letzten Jahren räumlich und strukturell erheblich weiterentwickelt. Die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Um die Funktion der Stadt als begehrten Wohnstandort aufrechtzuerhalten, ist eine behutsame Wohnbaupolitik angezeigt. Insbesondere da die Stadt über keine nennenswerten Neubauflächen im Stadtgebiet verfügt, soll mit der Planung einer Wohnbebauung in Form einer Wohnanlage mit einem zusätzlichen Zweifamilienhaus diesem Problem entgegengewirkt und neuer Wohnraum für Menschen jeglicher Altersgruppe geschaffen werden.

Das Planungsgebiet war ursprünglich bebaut mit einem Schullandheim. Es ist mittlerweile massiv durch Vandalismus zerstört worden und wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Der Wiederaufbau wäre sehr kostspielig, so dass das Plangebiet der Gefahr des planlosen Wandels und des Verlustes der bisherigen städtebaulichen Prägung und Identität unterliegt. Die Harmonie im gewachsenen städtebaulichen Gefüge ist gefährdet. Das Plangebiet soll daher durch eine Wohnbebauung erneuert werden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der bisher geltende Bebauungsplan „Hubenberg“ von 1958 wird durch die Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Altersheim sowie überwiegend Wohnbebauung. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand der Stadt Westerburg in direkter Nähe zum Waldgebiet und zum Friedhof.

Das Bauvorhaben steht keinen öffentlichen Belangen entgegen und eine öffentliche Erschließung und Versorgung ist durch die vorherige Nutzung als Schullandheim gewährleistet.

Aufgrund dieser Lage eignet sich für das Plangebiet keine Nutzung für beispielsweise Gewerbe in Form eines Mischgebietes. Eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich städteplanerisch optimal in vorhandene Umgebungsstruktur und entspricht dem Wunsch der Stadt nach Fortschreiben der Wohnbauflächen.

In einem gesonderten Fachbeitrag zum Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Die naturschutzfachlichen Unterlagen werden zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird als „Wohnen“ definiert.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist nicht geboten, da die in § 6 aufgeführten Nutzungen in ihrer mischgebietstypischen Vielfalt nicht das Ziel dieser Planung ist.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Detaillierte Informationen über das Maß des Bauvorhabens sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Es wurde jedoch eine GRZ von 0,4 gewählt, um eine geringe Bebauung des Grundstückes zu gewähren und das Bild der am Stadtrand liegenden Umgebung mit geringer Versiegelung beizubehalten.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf der Allgemeinen Wohngebietsfläche wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Es wird eine offene Bauweise vorgesehen.

## **2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubare Fläche beschränkt.

Lediglich Offene Pkw-Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

## **2.6 Maßnahme zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen bzw. entfällt die bestehende und genehmigte Bausubstanz (Schullandheim).

## **3. Hinweise zur Verfahrensart**

### **3.1 Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB**

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Gemeinde hat über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB werden erfüllt, denn

- a) der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (§13a Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- b) die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB),
- c) durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB),
- d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 b) BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Insbesondere die Wiedernutzbarmachung einer Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vorliegend nicht ausgeschlossen, da eine ehemals dem Siedlungsbereich angehörende, baulich in Anspruch genommene Fläche diese Zugehörigkeit nicht wieder verloren hat. Selbst wenn die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs von aufstehender Bebauung beräumt und oberflächlich entsiegelt worden sein sollte, würde sich dies nicht auswirken. Solange die Fläche aufgrund unterirdisch verbleibender Gebäudereste, sonstiger Versiegelungen oder nachhaltiger Veränderungen der Bodenstruktur einer natürlichen Vegetationsentwicklung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung steht, wirkt die ehemalige bauliche Inanspruchnahme fort. Greift ein Bebauungsplan auf solche Flächen zu, kann dies dem Anliegen des § 13a BauGB Rechnung tragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden (vgl.: BT-Drs. 16/2496 S. 1, 9 und 15 und BVerwG, Urteil vom 27. August 2020 – 4 CN 4/19, BVerwGE 169, 219-228, Rn. 20).

## **Bebauungsplan „Gänsegarten“ Wohnanlage Westerburg**

---

17 Februar 2023

Die Verkehrsauffassung, ob eine Fläche weiterhin dem Siedlungsbereich angehört, wird von Planungen der Gemeinde beeinflusst. Dies ist vorliegend der Fall, da die planende Stadt im Zusammenhang mit dem Rückbau von Gebäuden einen Bebauungsplan für die Wiedernutzung aufstellt, was eindeutig dafürspricht, dass sich die Grenzen des Siedlungsbereichs nicht verschieben (vgl.: BVerwG, Urteil vom 27. August 2020 – 4 CN 4/19, BVerwGE 169, 219-228, Rn. 23 - 24).

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ein beschleunigtes Vorhaben zulässig ist, da der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 zulässig, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

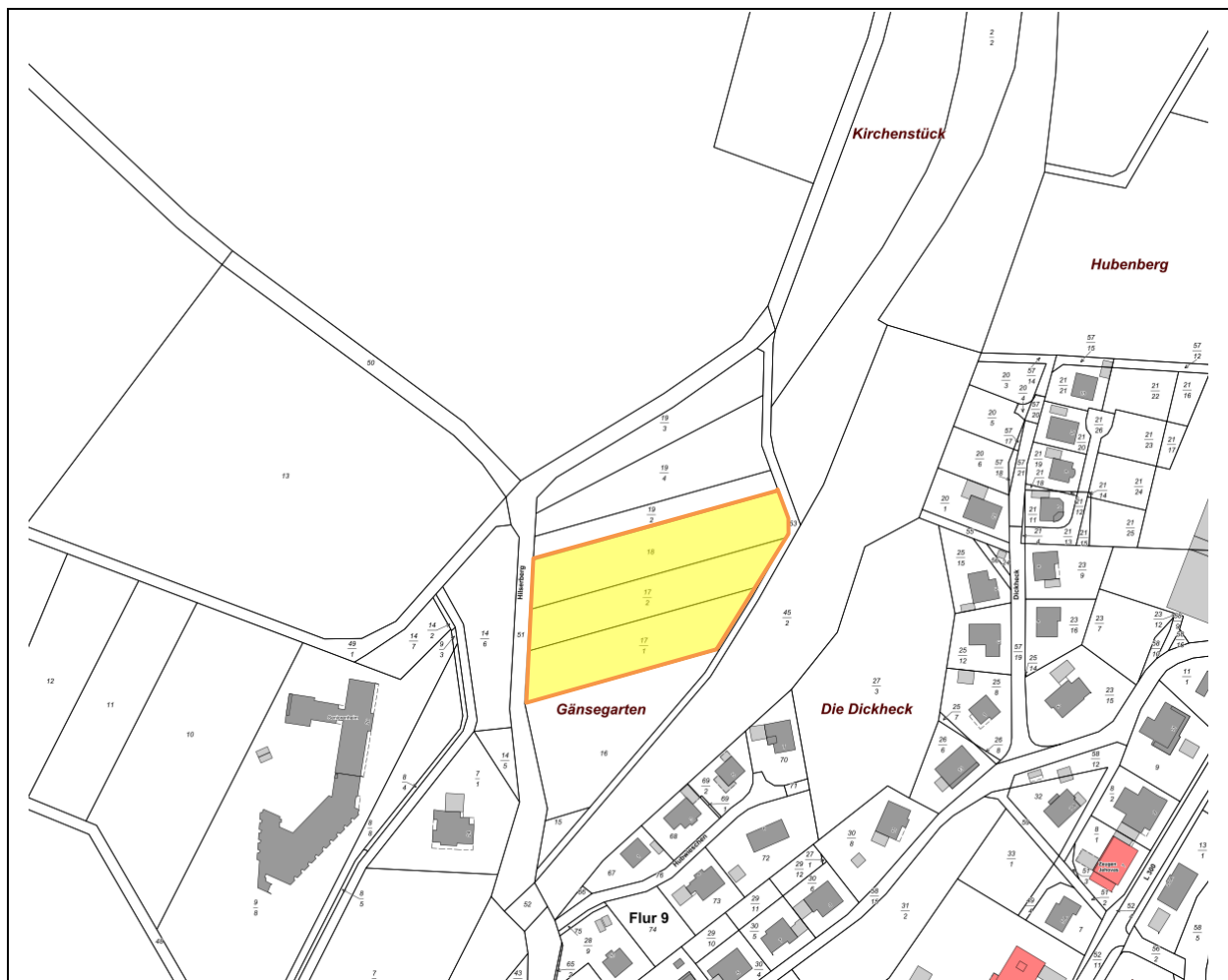
Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat in seiner Sitzung vom 02.03.2023 den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.



## 4. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Westerburg liegt im Oberwesterwald, im Nordosten von Rheinland-Pfalz in Nähe der B255 und der B54.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 17/1, 17/2, 18, Flur 9, Gemarkung Westerburg und schließt das Grundstück Hilserberg 41 ein.



Ausschnitt aus dem Geoportal

## 5. Übergeordnete Planungsvorgaben

### 5.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landschaftsplan aus Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden durch Rechtsverordnung vom 14.10.2008 für verbindlich erklärt. Nach dem LEP IV gehört Westerburg zu den ländlichen Bereichen und als Mittelzentrum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl.

Westerburg trägt im mittelzentralem Verbund mit der Verbandsgemeinde Hachenburg zur mittelzentralen Versorgung bei. (Z 40)

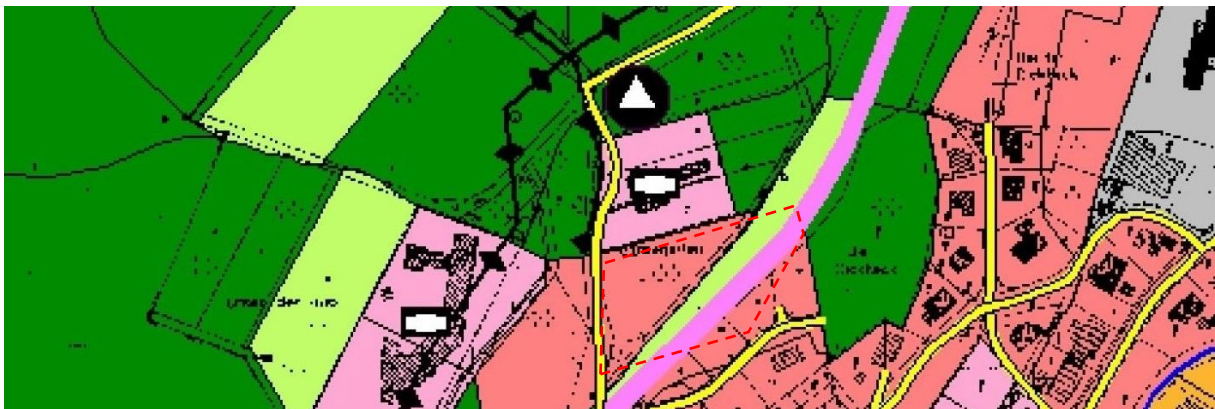


## 5.2 Flächennutzungsplan

Der für die Stadt Westerbург erstellte Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf, genauer als den sozialen Zwecken dienenden Gebäuden/Einrichtungen, als auch teilweise als Waldfläche, dar.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren, durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde, dessen entgegenstehenden Darstellungen mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans obsolet werden, wird sodann im Wege der Berichtigung angepasst. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf also insbesondere keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3) erforderlich (§ 6 Abs. 1, § 1 Abs. 8) wäre. Der Gesetzgeber geht ersichtlich davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden sind; sie sind durch die Entwicklung überholt und obsolet geworden. Eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht (EZBK/Krautzberger/Kerkmann, 147. EL August 2022, BauGB § 13a Rn. 75).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (vorher)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes: Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Wohnen (nachher)

### **5.3 Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

Nach den Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB regelt die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens: Den Verzicht auf eine Umweltprüfung. Diese Abweichung von der Grundregel des § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt durch Verweisung auf die entsprechende Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Mit der Umweltprüfung entfallen Instrumente, die das Verfahren der Umweltprüfung unterstützen, nämlich der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan (§ 10 Abs. 4 BauGB). Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring), die an die Umweltprüfung anknüpft, entfällt im beschleunigten Verfahren ebenfalls (vgl.: (EZBK/Krautzberger/Kerkmann, 147. EL August 2022, BauGB § 13a Rn. 63).

Im beschleunigten Verfahren wird daher gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **5.4 Städtebauliches Konzept - Bebauung /Nutzung**

#### **Objektbeschreibung**

Der Bauherr beabsichtigt in Westerburg, auf dem Grundstück des ehemaligen Schullandheim, eine Wohnanlage mit bis zu 24 Wohneinheiten sowie ein freistehendes Zweifamilienhaus für die Eigennutzung zu errichten.

Die Wohnungen sollen für alle Altersgruppen ausgestattet werden und sowohl Alleinstehenden, Paaren sowie auch Familien und Senioren zur Verfügung gestellt werden können.

Das freistehende Zweifamilienhaus soll dem Bauherren zur Eigennutzung dienen.



## 5.5 Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße „Hilsenberg“.



## 5.6 Oberflächenentwässerung /Abwasserentsorgung

Die ordnungsgemäße Ableitung und Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser von bebauten / versiegelten Flächen erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Westerbург. Die zu beplanenden Grundstücke sind durch die vorhandene Bebauung mit einem Schullandheim bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Detaillierte Information zur Abwasserentsorgung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist.

# **Bebauungsplan „Gänsegarten“ Wohnanlage Westerburg**

---

17 Februar 2023

Anerkannt:

Stadt Westerburg

Westerburg, \_\_\_\_\_

---

Janick Pape

Stadtbürgermeister