

**ORTSGEMEINDE BELL
VERBANDSGEMEINDE MENDIG**

**Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans
„Gänsehals“**

**F a s s u n g
für die Beteiligungsverfahren gemäß
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB (i.V.m. § 13 BauGB)**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE BELL**

Stand: 18. März 2025
Projekt-Nr.: 13 027

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN	6
3	ÄNDERUNGSINHALTE	6
4	LANDSCHAFTSPANUNG	12



Das vorliegende Planänderungsgebiet liegt am bestehenden westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Bell. Die Plangebietsfläche wird derzeit erschlossen und bebaut (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb.: Luftbild mit Lage der Änderungsfläche (rot umkreist)
(Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)

Die Absicht der Ortsgemeinde Bell, den Bebauungsplan „Gänsehals“ zu ändern, beruht insbesondere auf einem aktuellen Bauantrag in besagtem Baugebiet, welcher Abweichungen von dem Ur-Bebauungsplan vorsieht. Die Plangeberin hat das konkret beabsichtigte Bauvorhaben zum Anlass genommen, das bisherige städtebauliche Konzept der Planung allgemein zu prüfen und einzelne Festsetzungen fortzuschreiben. Von einer Änderung zeichnerischer Festsetzungen wird abgesehen. Dies ist nicht erforderlich.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“ soll u.a. eine ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO getroffen werden. Diese sollen zu den Grenzen eines Wirtschaftsweges ebenfalls einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan gibt es zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß getroffener zeichnerischer Festsetzungen auch teilwei-

18. März 2025

se auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass zu den Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten beiden Wirtschaftswege ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Hintergrund ist, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Befahrbarkeit der bestehenden Wirtschaftswege, auch mit großen und breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ein hinreichendes Lichtraumprofil gegeben sein muss. Des Weiteren sollen auch aus städtebaulicher Sicht bauliche Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an den Grenzen der Wirtschaftswege errichtet werden (Erlebbarkeit öffentlicher Raum, Platzsituationen, potentiell negative Wirkungsweise zu nah platzierter genannter baulicher Anlagen). Daher sollen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Wirtschaftswegen einhalten. Da auch bauliche Nebenanlagen, wie z. B. Geräteschuppen und Gartenhäuschen, im individuellen Einzelfall durch die zukünftigen Grundstückseigentümer auch unter Umständen an der Grundstücksgrenze zu einem Wirtschaftsweg platziert werden sollen, soll die inhaltlich gleiche Regelung gelten wie für Garagen und Carports. Dies bedarf entsprechend einer ergänzenden Regelung im Bebauungsplan.

Bisherige Festsetzungen zu Nebenanlagen wurden in der Textfestsetzung Nr. 6 getroffen. Danach sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A). Mittels ergänzender textlicher Festsetzung soll ein Mindestabstand von 1,0 m zu Wirtschaftswegen geregelt werden. Die vorgesehene Textfestsetzung hierzu lautet wie folgt:

„Entlang von Wirtschaftswegen (maßgeblich ist hierbei die katasteramtliche Flurstücksgrenze) ist mit baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.“

Darüber hinaus sollen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig sein. Ausgenommen von der Regelung bleiben Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune. Diese bleiben zudem gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 12 gemäß rechtsverbindlichem Urplan reglementiert.

Aufgrund der bestehenden Regelungslücke wurde der Bebauungsplan auch hinsichtlich weiterer Unklarheiten geprüft. Hier wurde es als sinnvoll erachtet in der textlichen Festsetzung zu Garagen und Carports (ebenfalls klarstellend) das Wort „nur“ zu ergänzen, wie es in der Begründung zum Ur-Bebauungsplan bereits enthalten ist. Ebenfalls soll hinsichtlich des bereits zeichnerisch festgesetzten Müllsammelplatzes ein ergänzender Hinweis aufgenommen werden, woraus sich ergibt, welchen Grundstücken der Müllsammelplatz zugeordnet ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“ erfolgt als textliche Bebauungsplanänderung, da nur textliche Festsetzungen und Hinweise betroffen sind.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge des Ur-Bebauungsplans nicht berührt werden und die weiteren Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB ebenfalls als erfüllt angesehen werden können (siehe auch Ausführungen im anschließenden Kapitel 2).



Da die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in der vorliegenden Änderungsplanung nicht geändert wird, sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans und des Landesentwicklungsprogramms IV weiterhin als erfüllt anzusehen. Gleiches gilt auch für die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund wird auf jene Aspekte in der vorliegenden Begründung nicht mehr näher eingegangen.

Es gelten mit Ausnahme der in der vorliegenden Begründung getroffenen Ausführungen zu den Änderungsinhalten weiterhin die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Gänsehals“. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung gelten die getroffenen bzw. geänderten textlichen Festsetzungen. Entgegenstehende Festsetzungen treten außer Kraft.

2 RECHTSGRUNDLAGE UND PLANUNGSRECHTLICHE VORBEMERKUNGEN

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da durch den vorgesehenen Änderungsinhalt die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden. Es gelten somit die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Es werden keine Vorhaben zugelassen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach § 1 (6) Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Von einer Umweltprüfung nach Baugesetzbuch, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird aus diesen Gründen abgesehen (siehe § 13 (3) BauGB).

Im vereinfachten Verfahren erfolgt eine gleichzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 (2) und § 3 (2) BauGB (gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB).

3 ÄNDERUNGSIHALTE

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gänsehals“ setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet „WA“ im Sinne des § 4 BauNVO fest. Im Süden wird im Ordnungsbereich B eine öffentliche Grünfläche zu Zwecken der Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt und im Ordnungsbereich A eine Baugebietseingrünung mit Pflanzpflicht auf den privaten Grundstücksflächen.

Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird u.a. über die Zahl von maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Alle Einzelheiten der planerischen Festsetzungen sind dem Ur-Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Orientierung wird nachfolgend eine Abbildung der Planzeichnung des Bebauungsplans mit Planlegende gezeigt.



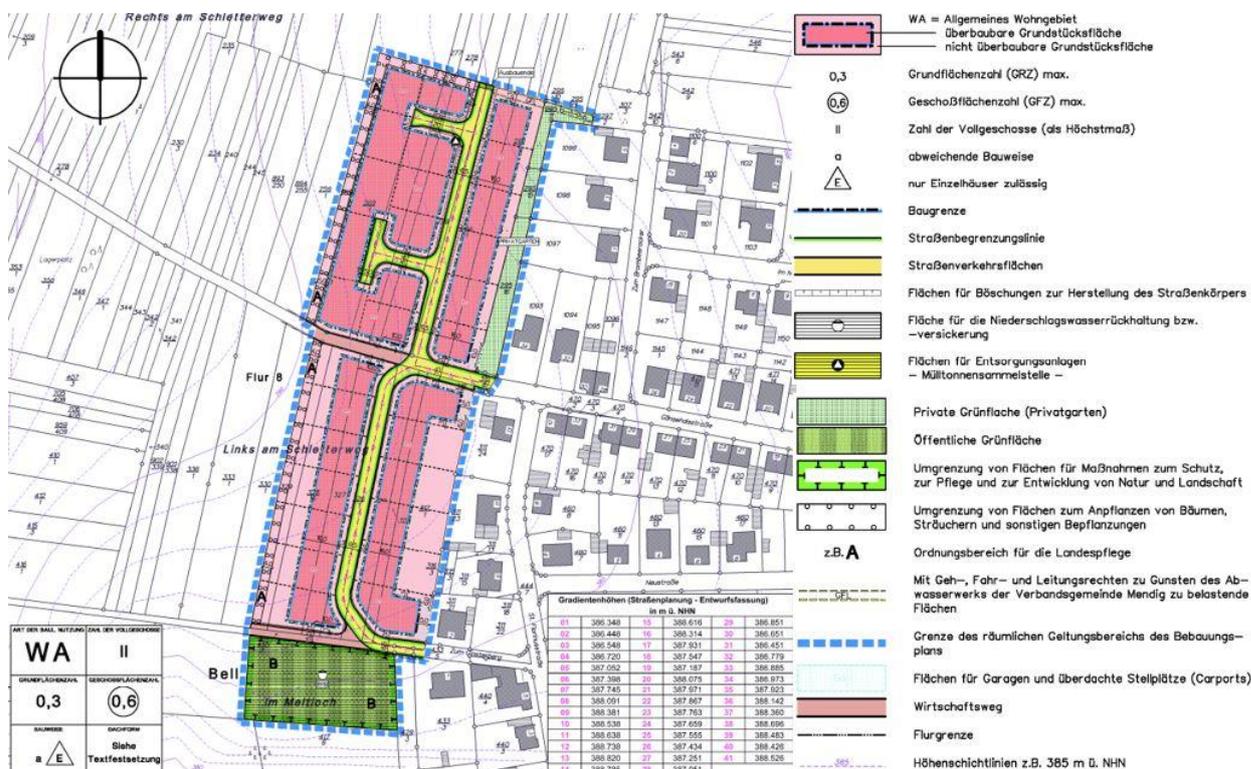


Abb.: Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans „Gänsehals“ mit Legende (Planmontage).

Unter Verweis und in Ergänzung der bisher im Einleitungskapitel gegebenen Ausführungen zu den Planänderungsinhalten werden diese nachfolgend vollständig aufgelistet und benannt:

1. In die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 5 („Flächen für Garagen und Carports“) wird zur Klarstellung das Wort „nur“ aufgenommen. Die geänderte Festsetzung lautet in Gänze wie folgt (die Änderung ist unterstrichen):

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Erläuterung: Aus der bisherigen Formulierung der Festsetzung war bereits ableitbar, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) „nur“ innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Da in der Begründung zum Bebauungsplan (Urplan) ergänzend und erläuternd das Wort „nur“ verwendet worden ist, zeigte sich in der Praxis, dass es im Einzelfall Auslegungsschwierigkeiten gab. Rein klarstellend wird daher in der Textfestsetzung das Wort „nur“ ergänzt, um die Aussage stärker auszudrücken.

2. Die bauplanungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 6 („Nebenanlagen“) wird ergänzt. Die Festsetzung lautet in Gänze wie folgt (Änderungen sind unterstrichen):

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO):

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich A).

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) sind auch nicht zwischen der vorderen, zur Erschließungsstraße orientierten Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig.

Entlang von Wirtschaftswegen (maßgeblich ist hierbei die katasteramtliche Flurstücksgrenze) ist mit baulichen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen wie z.B. Mauern und Zäune) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Hinweis: Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes (LNRG) gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) bleiben hiervon unberührt. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (gemäß § 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Erläuterung:

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Gänsehals“ wird in der neuen Textfestsetzung Nr. 6 eine ergänzende Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß §14 (1) BauNVO getroffen, um eine bisherige Regelungslücke zu schließen. Diese sollen zu den Grenzen eines Wirtschaftsweges ebenfalls einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Im rechtskräftigen Ur-Bebauungsplan gibt es zeichnerische Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports). Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, gemäß getroffener zeichnerischer Festsetzungen auch teilweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass zu den Grenzen der im Bebauungsplan festgesetzten beiden Wirtschaftswegen ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Hintergrund ist, dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Befahrbarkeit der bestehenden Wirtschaftswegen, auch mit großen und breiten landwirtschaftlichen Fahrzeugen, ein hinreichendes Lichtraumprofil gegeben sein muss. Des Weiteren sollen auch aus städtebaulicher Sicht bauliche Nebenanlagen und Garagen nicht direkt an den Grenzen der Wirtschaftswegen errichtet werden (Erlebbarkeit öffentlicher Raum, Platzsituationen, potentiell negative Wirkungsweise zu nah platzierter genannter baulicher Anlagen). Daher sollen Garagen und Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Wirtschaftswegen einhalten. Da auch bauliche Nebenanlagen, wie z. B. Geräteschuppen und Gartenhäuschen, im individuellen Einzelfall durch die zukünftigen Grundstückseigentümer auch unter Umständen an der Grundstücksgrenze zu einem Wirtschaftsweg platziert werden sollen, soll die inhaltlich gleiche Regelung gelten wie für Garagen und Carports. Dies bedarf entsprechend einer ergänzenden Regelung im Bebauungsplan.

In der Rubrik „Hinweise“ wird ein Hinweis zur Thematik der Abfallentsorgung ergänzt. Anmerkung: Es handelt sich entsprechend nicht um eine materielle Änderung des Bebauungsplans, da der Hinweis keine Festsetzung betrifft.

Es wird der nachfolgende Hinweis ergänzt:

Abfallentsorgung: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gänsehals“ ist im Bereich der nördlich gelegenen T-förmigen Wendeanlage (Teilfläche des Flurstücks 324/33, Flur 8, Gemarkung Bell) eine „Fläche für Entsorgungsanlagen – Mülltonnensammelstelle –“ festgesetzt worden. Die Bewohner/Anlieger der Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell) müssen für die Abholtagung die jeweiligen Abfallbehältnisse auf diesem Sammelplatz rechtzeitig für Abholzwecke platzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass allen künftigen Anliegern gem. der Abfallsatzung des Landkreises Mayen-Koblenz die Benutzung des Müll- bzw. Wertstoffbehälter-Sammelplatzes vorgeschrieben werden kann.

Erläuterung: Wie im Hinweis erläutert, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine „Fläche für Entsorgungsanlagen – Mülltonnensammelstelle –“ am Anfang des ganz im Norden des Plangebietes gelegenen Wohnstichwegs festgesetzt worden. Die Fläche wurde planerisch geschaffen, da im Gegensatz zum südlich gelegenen Stichweg eine Befahrung mit dem Abfallfahrzeug aufgrund des erforderlichen Wendens in drei Zügen nicht geplant war oder möglich ist. Der nördliche Stichweg erschließt lediglich zwei Baugrundstücke (Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell)). Der in die Planung nunmehr aufgenommene Hinweis stellt die Zuordnung der Mülltonnensammelstelle klar. Die Bewohner/Anlieger der Flurstücke 324/18 und 324/19 (jeweils Flur 8, Gemarkung Bell) müssen für die Abholtagung die jeweiligen Abfallbehältnisse auf diesem Sammelplatz rechtzeitig für Abholzwecke platzieren.

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vor dieser Änderung aufgehoben.

Die Änderungen hinsichtlich vorstehend aufgeführter Textfestsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Urbebauungsplans „Gänsehals“ entspricht. Hierzu wird auch auf die Erläuterungen im Kapitel „Aufgabenstellung, Ziele und Zweck der Planung“ verwiesen.



