

ORTSGEMEINDE WELTEROD VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Bebauungsplan „In der Sodel“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
ORTSGEMEINDE WELTEROD

Stand: 12. Dez. 2017
Projekt-Nr: 12 228

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ 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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß §10A BAUGESETZBUCH	3
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	6
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	10



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß §10A BAUGESETZBUCH

1 Vorbemerkungen

Nach der Gesetzeslage ist dem Bebauungsplan „eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. § 10a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

Im **Teil B** sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 (1) und 4 (1) sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

Im **Teil C** werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für diesen Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Welterod hat beschlossen, den Bereich des ehemaligen und als solches baurechtlich genehmigten Jagdhauses an der L 335 einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Entsprechend wurde im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Da es sich bei der beabsichtigten Nutzung nicht um ein sog. privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 1 BauGB handelte und eine Genehmigungsfähigkeit ohne entsprechende Bauleitplanung nicht gegeben war, bestand das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung, um das Bauvorhaben bauordnungsrechtlich genehmigen zu können. Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Ortsgemeinderates hat dieser die Aufstellung des Bebauungsplans „In der Sodel“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird die Plangebietsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Eine erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes sollte nach Beschlusslage vom 05.01.2015 jedoch nicht im Parallelverfahren, sondern im Rahmen der nächsten, größeren anstehenden FNP-Änderung vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 (3) BauGB aufgestellt. Da keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen werden, richtet sich die Beurteilung nach § 35 BauGB. Hiernach ist eine ausreichende (verkehrliche) Erschließung erforderlich.

12.12.2017



Diese erfolgt über den vorhandenen gemeindlichen Wirtschaftsweg, Flur 5, Flurstück 70 (Teilfläche), welcher in die Landesstraße L 335 mündet, der als ausreichend zu erachten ist. Der Wirtschaftsweg befindet sich im öffentlichen Zuständigkeitsbereich der Ortsgemeinde Welterod. Es wurde in den Planunterlagen darauf hingewiesen, dass seitens der Ortsgemeinde Welterod kein weiterer Erschließungsstraßenbau vorgesehen sei und hierauf auch kein Rechtsanspruch bestehe (vgl. § 123 (3) BauGB).

Für die Erschließung des Baugrundstücks wird auf der Wegeparzelle 70 tlw., Flur 5, Gemarkung Welterod ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für Anwohner, Anlieger sowie Ver- und Entsorger des Baugrundstücks. Es soll hierdurch die Erreichbarkeit des Grundstücks sichergestellt werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Landesstraße L 335 an und wird derzeit durch ein II-geschoßiges ehemaliges Jagdhaus mit angrenzendem strukturreichen Ziergarten (teilweise heimische Laubbäume, Obstbäume und Sträucher) geprägt. Im Umfeld des Plangebietes sind vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wie Weiden und intensiv bewirtschaftete Ackerflächen zu finden.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Bebauung vorgeprägt. Darüber hinaus stellen sich die weiteren Flächen als strukturreich und vielfältig dar. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebietes hat dieses für das Landschaftsbild und die Erholungseignung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Der Bebauungsplan beinhaltet u.a. diese textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (zusammenfassende Wiedergabe):

- Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO entwickelt.
- In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3) Ziffern 1, 3 bis 5 BauNVO als unzulässig erklärt.
- Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO wurde festgesetzt und es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit max. 0,2 festgesetzt, d.h. dass die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden 20 % beträgt. Diese darf zusammen mit den Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO maximal den Wert 0,25 erreichen.
- Entsprechend einer maximal möglichen zweigeschossigen Bebauung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 begrenzt.

Umweltprüfung:

Eine Umweltprüfung wurde zu dem Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet. Die einzelnen Schutzgüter wurden auf eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung geprüft.

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die im Bebauungsplan vorgesehenen wesentlichen umweltplanerischen Aspekte aufgeführt.

12.12.2017

In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – aufgrund der Kleinflächigkeit insgesamt keine erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter erfolgen. Mittels der Umsetzung der festgesetzten und vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Kompensation der vorbereiteten geringen Eingriffe, so dass insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet entstehen.

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder kartierte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen; insbesondere werden durch die Planung Natura-2000 Gebiete nicht beeinträchtigt.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die folgenden detaillierten Festsetzungen wurden in dem Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren:

Interne Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2: mit der niedrigen Grundflächenzahl von 0,2 wird die Höchstgrenze von 0,4 gemäß der Baunutzungsverordnung unterschritten, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 20 %
- Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, die umweltbeeinträchtigendes Potential aufweisen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und der Kubatur durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 9,00 m und Traufhöhe auf 6,00 m
- Regelungen zur Dachgestaltung
- Festsetzung bezüglich der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für die Befestigung von Gebäudezuwegen, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen.
- Festsetzung zur randlichen Eingrünung, Pflanzung von standorttypischen Gehölzen, Erhaltungsfestsetzung
- Empfehlung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 55 (2) WHG
- Empfehlung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mittels Erdmulden u. Zisternen
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit Bodenschutz und Baumschutz.
- Empfehlung zum schonenden Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915).
- Empfehlung zum Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen werden in der Begründung zu dem Bebauungsplan zahlreiche konkrete Hinweise gegeben, um eine umweltfreundliche Planung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist im Ordnungsbereich

12.12.2017



A die bestehende randliche Eingrünung aus teilweise standortfremden Gehölzen sukzessiv in eine standortgerechte Strauch- und Baumhecke umzubauen. Bereits bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Insgesamt sind die bestehenden und neu zu setzenden Gehölze durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Ferner sind die Flächen des Ordnungsbereich B als Ausgleich für das Fällen von Fichten mit heimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Hierzu sind ein Feldahorn sowie eine Hainbuche zu setzen, fachgerecht zu pflegen und langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb der ersten 3 Jahre in der nachfolgenden Pflanzperiode zu setzen. Somit kann ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch (das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Der Ortsgemeinderat Welterod hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** vom **05.02.2016** zur Kenntnis genommen und gewürdigt:

Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde auf eine naturschutzrechtliche Genehmigung zum Fällen von Fichten aus dem Jahr 2010 wurde durch Aufnahme einer zeichnerischen und textlichen Festsetzung (Übernahme der Pflanzbereiche aus der naturschutzrechtlichen Genehmigung) in die Planunterlagen Rechnung getragen.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zur randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A wurden seitens der Ortsgemeinde nicht geteilt und unter Verweis auf die geregelte Entwicklung innerhalb des Ordnungsbereichs an der bestehenden Konzeption festgehalten.

Zur Berücksichtigung der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde im Bezug auf die vorgesehenen Eingriffe und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte eine Begrenzung der maximal zulässigen Überschreitung der GRZ auf 0,25 (maximale Grundstücksgesamtversiegelung). Darüber hinaus wurde, unter Berücksichtigung der vorgesehenen sukzessiven Entwicklung des Pflanzstreifens in Ordnungsbereich A, der Bewertungsfaktor von 0,9 auf 0,6 reduziert.

Die Ortsgemeinde Welterod hat die Stellungnahme des **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz** vom **02.02.2016** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Seitens der Ortsgemeinde wurde zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet ein bereits erschlossenes Bergwerksfeld überdeckt, jedoch keine Hinweise über tatsächlich erfolgten Abbau vorlagen. Es erfolgte ebenfalls kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Planänderungsbedarf ergab sich aus der Stellungnahme nicht.

12.12.2017



Der Anregung zur Thematik „Boden und Baugrund – allgemein“ wurde durch redaktionelle Ergänzung des Hinweises „Eingriffe in den Baugrund“ Rechnung getragen. Grundsätzlicher Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Seitens der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie** wurde im Rahmen ihrer Stellungnahmen vom **12.01.2016** die Anregung zur Überarbeitung des Hinweises zum Denkmalschutz und der zugehörigen Ausführungen in der Begründung vorgetragen. Dieser wurde im weiteren Verfahren durch die redaktionelle Anpassung der Planunterlagen gefolgt.

Die Stellungnahme des **Landesbetriebs Mobilität Diez** vom **21.01.2016** wurde durch den Ortsgemeinderat zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, sofern einige Bedingungen und Hinweise beachtet werden. Die gegebenen Hinweise bezogen sich primär auf die nachfolgende Planungsebene und wurden somit lediglich zur Kenntnis genommen und in Teilen zur Information in die Begründung bzw. in die Planunterlagen insgesamt aufgenommen.

- Dem vorgetragenen Hinweis bezüglich einer Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen im 10-m-Bereich zur Landesstraße wurde durch Aufnahme ergänzender Hinweise in die Planunterlagen Rechnung getragen.
- Die klarstellenden Hinweise bezüglich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes wurden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen berücksichtigten bereits die vorgetragenen Anregungen. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.
- Hinsichtlich der seitens des LBM vorgebrachten Anmerkungen zur Einhaltung der notwendigen Sichtflächen im Einmündungsbereich an der Landesstraße L 335 gemäß RAL 2012 (200 m in beide Richtungen) erfolgten einige Abstimmungsgespräche zwischen dem Ingenieurbüro Karst sowie Vertretern des LBM Diez, da eine Einhaltung der Sichtflächen in eine Richtung nicht möglich war. Unter anderem erfolgte im Rahmen einer E-Mail seitens der Karst Ingenieure die Aufführung von Gründen für die Reduktion der Sichtflächen in Fahrtrichtung Espenschied auf 175 m. Im Weiteren konnte seitens des LBM Diez nach Prüfung einer Sichtflächenreduktion im weiteren Verfahren eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt werden (E-Mail vom 23.03.2017). In die Begründung wurden bezüglich der Würdigung und des detaillierten Schriftverkehrs Hinweise aufgenommen und die entsprechenden Sichtdreiecke in die Planzeichnung eingearbeitet.
- Der im Weiteren vorgetragene Forderung zur Rücknahme der Heckeneinfriedung entlang der L 335 wurde Rechnung getragen.
- Der klarstellende Hinweis zur Erforderlichkeit einer Sondernutzungserlaubnis für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg wurde zur Kenntnis und als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Dieser ist jedoch erst im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan resultierte aus dem Sachverhalt kein Änderungsbedarf.
- Den Anregungen zur Thematik „Einfriedung“ wurde durch die bestehende Plankonzeption bereits Rechnung getragen. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.
- Aus den Hinweisen zur Ableitung des anfallenden Abwassers resultierte kein Änderungsbedarf.

12.12.2017



- Den Belangen des Immissionsschutzes trug die Plankonzeption ausreichend Rechnung. Die bereits seitens der Karst Ingenieure durchgeführte Schallprognose wurde in Bezug auf den aktuell vorgetragenen DTV-Wert aktualisiert und die Aussagen in der Begründung diesbezüglich angepasst. Ein Änderungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

Dem vorgetragenen Hinweis des **Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus**, vorgebracht in seiner Stellungnahme vom **23.12.2015** zur Aufnahme eines Verweises auf die Datengrundlage wurde durch redaktionelle Ergänzung eines entsprechenden Hinweises in den Planunterlagen gefolgt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die durch die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** in ihrer Stellungnahme vom **03.02.2016** vorgetragenen landwirtschaftlichen Belange wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt. Bezüglich eines Stallgebäudes in einem Abstand von ca. 180 m wurde kein Konfliktpotenzial erkannt. Entsprechend wurde der vorliegenden Plankonzeption der Vorrang eingeräumt. Änderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Der klarstellende Hinweis der **Verbandsgemeindewerke Nastätten**, vorgebracht in ihrer Stellungnahme vom **12.01.2016**, dass die Ver- und Entsorgung im Plangebiet sichergestellt sei, wurde zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom **30.12.2015** vorgetragenen Inhalte, dass innerhalb des Plangebietes Leitungen des Versorgers verliefen, wurden durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der übersandten Unterlagen ergab, dass es sich bei diesen nicht um Hauptanschlussleitungen handele, so dass kein Konflikt mit der bestehenden Plankonzeption entstanden ist. Im Weiteren wurden Anregungen geäußert, die sich auf die Entwicklung eines Neubaugebietes entstehender und öffentlicher Vollerschließung bezogen. Vorliegend handelte es sich jedoch lediglich um eine inhaltliche Nutzungsänderung eines gegebenen baulichen Bestandes. Die Stellungnahme, einschließlich weiterer Hinweise wurde zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht erkannt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB waren von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Ortsgemeinderat Welterod hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der „**frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**“ wurden keine Hinweise und Bedenken bezüglich der Planung geäußert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 (2) BauGB** und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Der Anregung der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Abteilung 6 „Bauen, Planung und Umwelt“** zur Aufnahme einer Umsetzungsfrist der Kompensationsmaßnahmen, vorgebracht in ihrer Stellungnahme vom **28.08.2017**, wurde durch Ergänzung der entsprechenden Textfestsetzung um einen Hinweis gefolgt.

Die Ansicht der Fachbehörde, dass eine Kompensation der Eingriffe auf dem Baugrundstück nicht geeignet sei, wurde seitens der Ortsgemeinde nicht geteilt. Dies wurde in der schriftlichen Würdigung ausführlich begründet. Dem Vorschlag, dass sich der private Bauherr an einer Ökokontomaßnahme der Gemeinde beteiligt wurde nicht gefolgt. Es wurde hierzu ausgeführt, dass eine aktuell zur Verfügung stehende Ökokontomaßnahme der Gemeinde nicht bekannt sei. Zudem sei der tat-

12.12.2017



sächliche Ausgleichsbedarf sehr gering. Entsprechend wurde von der weiteren Anregung zur Beteiligung des Flächeneigentümers im Sinne eine Ökokontoregelung abgesehen, da aus Sicht der plangebenden Gemeinde eine ausreichende Kompensation im Plangebiet erfolgen könne.

Die Ansicht der Fachbehörde, dass der vorgesehene Ausgleich auf dem Baugrundstück für die Kompensation einer künftige Bodenversiegelung nicht geeignet erscheine, wurde durch die Ortsgemeinde zur Kenntnis genommen. Diese wies hingegen darauf hin, dass die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme neben positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ebenfalls positive Effekte auf weitere Schutzgüter (Klima und Wasser) ausübe.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf die Detailausführungen der Würdigung wurde die Textfestsetzung Nr. 6.1 „Kompensationsfläche Ordnungsbereich A - Umbau der randlichen Eingrünung“ um einen Hinweis zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ergänzt. Entsprechend wurde die Begründung ergänzt. Es handelte sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung ohne Festsetzungscharakter, so dass kein Bedarf für eine erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB bestand. Von einer weiteren Planänderung wurde unter Verweis auf zuvor genannte Gründe abgesehen und der vorliegenden Plankonzeption der Vorrang eingeräumt.

Die **Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wies in ihrer Stellungnahme vom **26.07.2017** auf die abgegebene Stellungnahme im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB hin. Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden bereits in die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung eingestellt und berücksichtigt. Es wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Planänderungsbedarf ergab sich entsprechend nicht.

Die Ortsgemeinde Welterod hat die Stellungnahme des **Landesamtes für Geologie und Bergbau** vom **21.08.2017** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Der klarstellende Hinweis auf die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme und deren weiterhin bestehende Gültigkeit wurden zur Kenntnis genommen. Die darin vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in den Abwägungsvorgang eingestellt und berücksichtigt. Weitere Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen, so dass in Folge kein Planänderungsbedarf erkannt wurde.

Der klarstellende Hinweis der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **28.08.2017**, dass die Belange der Fachbehörde bereits in den Planunterlagen berücksichtigt werde, wurde zur Kenntnis genommen.

Die klarstellenden Hinweise des **Landesbetrieb Mobilität Diez**, vorgetragen in seiner Stellungnahme vom **07.08.2017**, bezüglich der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgegebenen Stellungnahme mit Datum vom 21.01.2016 sowie bezüglich geführter Abstimmungen zwischen dem Ingenieurbüro Karst sowie dem LBM wurden zur Kenntnis genommen. Weitere Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgetragen. Planänderungsbedarf ergab sich in Folge nicht.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, verwies in ihrer Stellungnahme vom **14.08.2017** auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme. Deren Inhalte waren bereits Gegenstand des Abwägungsverfahrens, so dass erneuter Abwägungsbedarf nicht erkannt wurde.

Der klarstellende Hinweis der **Verbandsgemeindewerke Nastätten**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **04.08.2017**, dass die Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung im

12.12.2017



Plangebiet gewährleistet seien, wurde zur Kenntnis genommen. Ebenso, dass eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden könne. Die Hinweise wurden ergänzend in die Begründung aufgenommen. Grundsätzlicher Änderungsbedarf ergab sich nicht.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB waren von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Ortsgemeinderat Welterod hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von den Bürgern keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Der Ortsgemeinderat Welterod hat den vorliegenden Bebauungsplan „In der Sodel“ am 27.11.2017 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Die Ortsgemeinde Welterod hat beschlossen, den Bereich des ehemaligen und als solches baurechtlich genehmigten Jagdhauses an der L 335 einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Entsprechend wurde im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen aus. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden. In der Sitzung des Ortsgemeinderats Welterod vom 27.11.2017 wurde der Bebauungsplan „In der Sodel“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

12. Dezember 2017 heu-ac

Welterod, den.....

Projektnummer: 12228

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Ayla Claßen B.Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Wilfried Kehraus (Ortsbürgermeister)

12.12.2017

