

Ortsgemeinde Welterod



Bebauungsplan "In der Gewann"

1. Erweiterung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	6
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Denkmalpflegerische Belange	6
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.4	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftsbelange	15
4.5	Entwässerung / Wasserversorgung	16
4.5.1	Wasserwirtschaftsbelange	16
4.6	Starkregen-/ Sturzfluteneignisse	17
4.7	Belange des Natur- und Artenschutzes / Schutzgebietsausweisung	19
4.8	Landespflegerische Festsetzungen	23
4.9	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung	24
4.10	Weitere Belange sowie sonstige Hinweise und Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen	25
4.10.1	Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 333	25
4.10.2	Wasserwirtschaft	25
4.10.3	Öffentlicher Spielplatz	26
4.10.4	Archäologie	26
4.10.5	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodendarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	26
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	27
6.	Kosten und Finanzierung	27

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Städtebauliches Konzept Bebauungsplan „In der Gewinn“	3
Abb. 2:	Planzeichnung Bebauungsplan „In der Gewinn“ (ohne Maßstab)	3
Abb. 3:	Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	5
Abb. 4:	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017(Auszug) mit Lage des Plangebiets s. grüner Pfeil	7
Abb. 5:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets (gelb gestrichelt)	8
Abb. 6:	Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 2: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen	11
Abb. 7:	Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 2: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen	12
Abb. 8:	Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 1: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen	13
Abb. 9:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	18
Abb. 10:	Bsp. Lage für die Einrichtung zweier Lerchenfenster (s. roter Pfeil)	21
Abb. 11:	Beispielhafte Darstellung der Lerchenfenster innerhalb des Flurstücks 12, Flur 6	22
Abb. 12:	Lage der externen Ausgleichsflächen	24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	27
---------	---	----

Anlagen

Fachbeitrag Artenschutz: Vögel, Reptilien, Tagfalter u. Quartierspotenziale für Fledermäuse sowie Einschätzung zu Wiesenflächen nach § 15 LNatSchG für den Bebauungsplan „In der Gewinn; 1. Erweiterung“ in Welterod (Rhein-Lahn-Kreis) der Beratungsgesellschaft NATUR dbR vom März 2024

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) für den Bebauungsplan „In der Gewinn – 1. Erweiterung“ in der OG Welterod, Kocks Consult GmbH; Koblenz (Bearbeitungsstand 04/2024)

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Welterod beabsichtigt eine 1. Erweiterung (als sog. 2. Bauabschnitt) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nördlich des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Gewinn“ auszuweisen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „In der Gewinn“ der Ortsgemeinde Welterod sah bereits schon damals konzeptionell und in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt einen 2. Bauabschnitt mit Verkehrsanlagen inkl. Entwässerung und potenziellen Grundstückszuschnitten vor, die über die Verkehrs- und Entwässerungsanlagen des B-Plangebiets „In der Gewinn“ erschlossen werden sollten, siehe folgende Abbildungen.

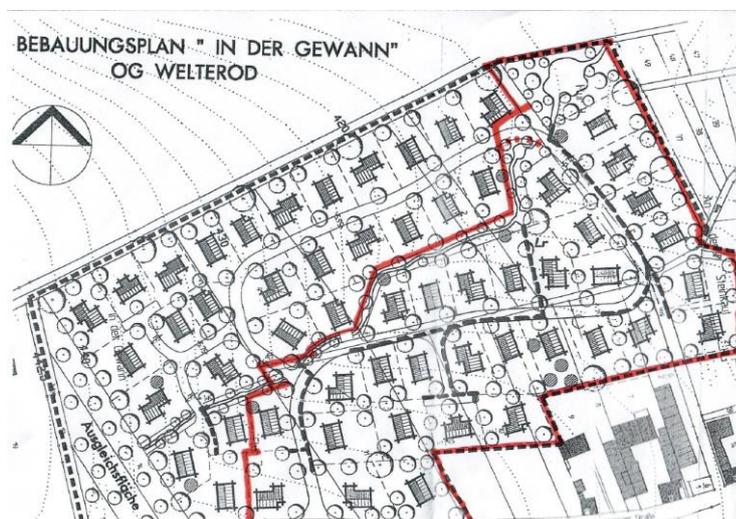


Abb. 1: Städtebauliches Konzept Bebauungsplan „In der Gewinn“



Abb. 2: Planzeichnung Bebauungsplan „In der Gewinn“ (ohne Maßstab)

Begründung
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen des neu aufzustellenden Bebauungsplans „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung sollen zwei Entwicklungsabschnitte für das neue Baugebiet vorgesehen werden, um dieses bei Bedarf in zwei Umsetzungsstufen erschließen und bebauen zu können. Die aktuelle Abgrenzung des Plangebiets hat eine Fläche von ca. 1,94 ha.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Welterod hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „In der Gewinn“, 1. Erweiterung in der Gemarkung Welterod im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen, von einer frühzeitigen Unterrichtung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und eine reguläre Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses erfolgte im Bekanntmachungsblatt „Blaues Ländchen aktuell“ (Nr. 49) am 08.12.2022.

Der Bebauungsplanentwurf nebst Anlagen wurde im öffentlichen Teil der Gemeinderatsitzung der Ortsgemeinde Welterod am 23.01.2023 gebilligt und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen (in der Zeit vom 10.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023) und der von der Planung berührten Behörden sowie anderer Träger öffentlicher Belange durch Unterrichtung und Aufforderung zur Stellungnahme sowie zur interkommunalen Abstimmung freigegeben.

U.a. aufgrund des Erfordernisses einer überarbeiteten Straßenplanung des Büros Ludwig vom 08.03.2023 und den Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB ergab sich daraufhin die Erfordernis einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Diese erfolgte bisher aber nicht, da das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 18. Juli 2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt hatte (Aktenzeichen 4 CN 3.22) mit der Folge, dass der § 13b BauGB auch für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht mehr angewendet werden darf.

„Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat am 18. Juli 2023 einen nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt (Aktenzeichen 4 CN 3.22). Die Unwirksamkeit wurde damit begründet, dass § 13b BauGB mit der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Nach dem Gericht ist es nach den Vorgaben der SUP-Richtlinie ausgeschlossen, Planungen zur baulichen Entwicklung des vormaligen Außenbereichs (§ 35 BauGB) von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung vollständig auszunehmen (Randnummer 15 des Urteils).“¹

Der Bundestag und auch der Bundesrat (am 15.12.2023) haben daraufhin eine sog. „Reparaturklausel für den § 13 b“ (durch Aufhebung des § 13 b, entsprechende Streichungen und Einfügung eines neuen § 215a BauGB) beschlossen.

Der neue § 215 a BauGB ermöglicht es, begonnene Planverfahren (wie hier vorliegend), die nach § 13 b BauGB in einer vor dem Inkrafttreten dieses Artikels geltenden Fassung eingeleitet wurden, geordnet zu Ende zu führen (s. folgenden Absatz 1).

¹ Quelle: Ausschussdrucksache: 20(24)194 Datum: 31.10.2023

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

§ 215a (1) BauGB: *Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach Artikel ...] geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Da der § 13 b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht als nichtig erklärt worden ist, wird nun das Verfahren mit vollwertiger Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung gemäß dem neuen § 215a BauGB beendet werden.

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung befindet sich in der Gemarkung Welterod, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 1/1, 3/8, 4/4 und eine Teilfläche aus 12/8. Die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ergibt sich aus nachfolgender Abbildung.



Abb. 3: Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und östlich der Straße „Am Turnplatz“ an bestehende bzw. sich entwickelnde Wohnbebauung an. Im Westen bildet eine Ausgleichsfläche des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplans „In der Gewinn“ die Begrenzung, im Norden landwirtschaftliche Flächen der Gemeinde Strüth.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Ein zweiter Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung als **1 E** festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Welterod, Flurstück 8, Flur 7). Hier wurde die Umwandlung von Ackerfläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese mit 30 Wildobstbäumen auf ca. 15.315 m² festgesetzt.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für die 1. Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Welterod. Das ca. 1,94 ha große, nach Norden abfallende Gelände wird derzeit als Grünland genutzt. Strukturierende Raumelemente sind im Plangebiet keine vorhanden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Straße „Am Turnplatz“ bzw. im Südwesten über die Straße „In der Gewinn“, die beide gen Süden auf die Lipporner Straße (L 333) münden. Über die im Süden verlaufende Lipporner Straße (L 333) bzw. die im Osten verlaufende 335 können die benachbarten Gemeinden sowie Versorgungseinrichtungen (in einer Entfernung von 15 Pkw-Minuten gen Norden in Nastätten) erreicht werden.

Das Plangebiet bildet durch die nördlich geplante neue Siedlungsgrenze eine Arrondierung des Ortsrandes und fügt sich in die angrenzenden Wohngebiete und Siedlungsstruktur ein.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die für den Geltungsbereich (Gemarkung Welterod, Flur 2) erforderlichen Flächen befinden sich eigentumsrechtlich zum Teil im Eigentum der Ortsgemeinde.

1.4 Denkmalpflegerische Belange

Es befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises im Umfeld zum Plangebiet. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen aktuell nicht vor.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Welterod gehört zum Verdichtungsraum des mittelzentralen Verbundes kooperierender Zentren, hier zum Mittelzentrum Nastätten im ländlichen Raum mit geringer Zentrenreichbarkeit (max. 3 Zentren erreichbar in 30 PKW-Minuten). Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“¹.

Das Ziel 34 besagt, dass „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden“².

Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes. Durch die Integration des Plangebiets an bestehende Bebauung und Erschließungsanlagen (hier insbesondere der bestehenden Oberflächenentwässerung / Rückhaltung) wird eine (auch wirtschaftliche) Arrondierung der Ortslage erzielt und dem Bedarf an neuem Wohnraum für die Ortsgemeinde in zentraler Lage Rechnung getragen. Durch den Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen werden bereits vorhandene Wegeverbindungen aufgenommen und die Siedlungsentwicklung wird räumlich an die bestehende Ortslage angebunden.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den o.g. Vorgaben und Zielen des LEP IV.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden für die Ortsgemeinde Welterod die wichtigsten, den Bebauungsplan bzw. die Erweiterung betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.

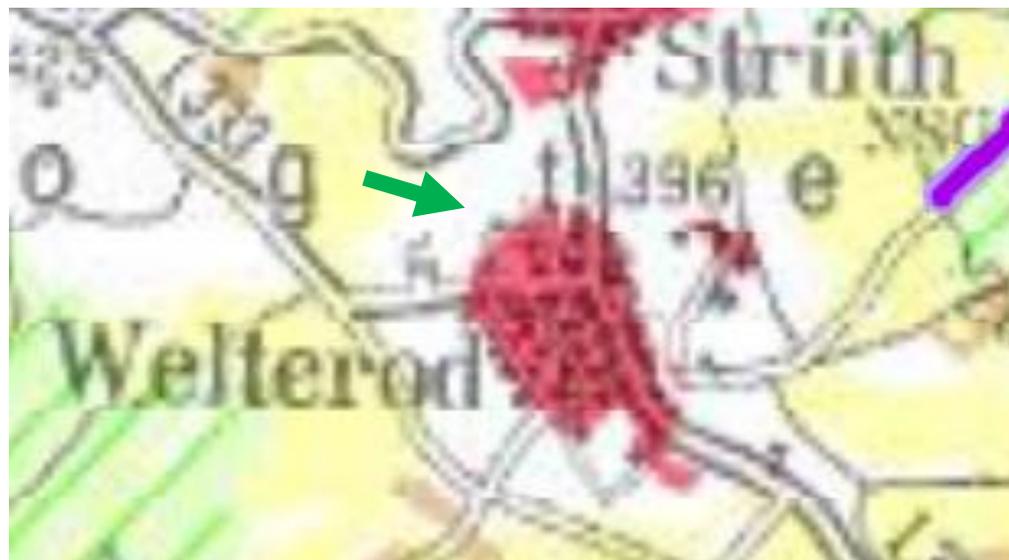


Abb. 4: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017(Auszug) mit Lage des Plangebiets s. grüner Pfeil

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV, S. 76

² Landesentwicklungsplan (LEP) IV Rheinland-Pfalz, S. 79

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die Ortsgemeinde Welterod befindet sich im Versorgungsbereich des verpflichtend kooperierenden Zentrums Nastätten, dessen Gemeinden als ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur aufgeführt werden.

Für das Plangebiet wird in der Gesamtkarte keine Darstellung getroffen. Der Geltungsbereich ist im Süden und Osten von Wohnbauflächen umgeben. Im Umland von Welterod befinden sich Flächen für Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (G). Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

1.3 Entwicklung der Städte und Gemeinden

„G 14: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“

Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur gut ein. Sie bildet eine Arrondierung zwischen den im Süden und Osten bestehenden bzw. sich entwickelnden Wohngebieten. Als städtebauliches Ziel wird neues Wohnbaupotenzial geschaffen, das an die bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Die Grundsätze und Ziele des RROP 2017 werden gewahrt.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten stellt für den Geltungsbereich nur in einem kleinen Teilbereich im Südwesten eine Wohnbaufläche dar, zum Großteil im Norden und Osten aber Flächen für die Landwirtschaft, hier mit der Darstellung als „Ackerflächen oder Grünland“. Im Süden und Osten grenzen an den Geltungsbereich Wohnbauflächen, im Westen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und hieran anschließend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ an.

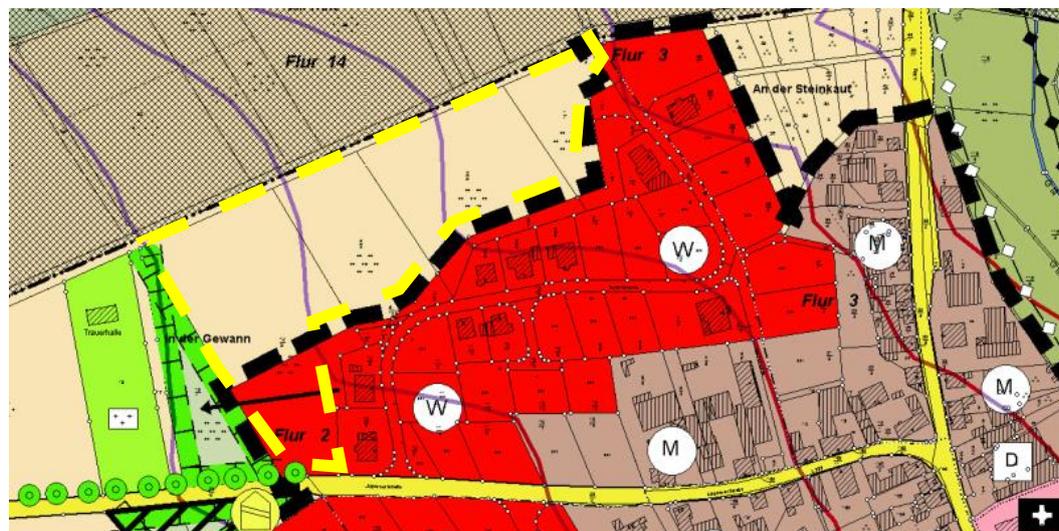


Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets (gelb gestrichelt)

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Da das hiesige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan aufgrund der Aufhebung des gerügten § 13 b BauGB nun als Planverfahren im Sinne des § 215 a BauGB fortgesetzt und geordnet zu Ende geführt werden soll (s. §215a BauGB Absatz 1), können auch die Erleichterungen nach § 13 a (2) Nr. 2 BauGB weiterhin genutzt werden. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen. Der Flächennutzungsplan ist für den Bebauungsplan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Im Rahmen des Bebauungsplanes "In der Gewinn" wurde bereits ein 2. Bauabschnitt (in Form einer nördlichen Erweiterung des damals geplanten Baugebiets) nachrichtlich in der Planung und bei der Oberflächenentwässerungsplanung (inkl. Dimensionierung des bestehenden Regenrückhaltebeckens) berücksichtigt, so dass sich hier keine weiteren Varianten aufdrängen, da die Ortsgemeinde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich vorausschauend planerisch vorbereitet hatte.

Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen sowie die Nutzung der bestehenden Infrastruktur kann die geplante 1. Erweiterung des Baugebiets „In der Gewinn“ zur Schaffung von neuen Wohnraum sowie zur Arrondierung der städtischen Ortsrandbereiche beitragen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich hierbei an die umgebende Bestandsbebauung orientieren und somit zu einer Integration des Plangebietes in das bestehende Wohngebiet „In der Gewinn“ beitragen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

Der aufzustellende Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele:

- Aktivierung von geeigneten Wohnbau-Flächenpotenzialen / Wohnbedarfserfüllung durch eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung,
- Arrondierung des nördlichen Ortsrandbereiches,
- städtebauliche Integration des Neubaugebiets in die Bestandsbebauung,
- Erfüllung der aktuellen wirtschaftlichen, städtebaulichen und umweltbezogenen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung und Erschließung inkl. Spielplatzbedarf und Parzellierung/ Grundstücksdimensionierung und
- Ermöglichung von zwei Entwicklungsabschnitten für das neue Baugebiet, um dieses bei Bedarf in zwei zeitlich nachfolgenden Umsetzungsstufen erschließen und bebauen zu können.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sieht die Planung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, da diese nach Art der baulichen Nutzung, der Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung und dem Planungsziel Wohnraumschaffung am besten entspricht.

Die in § 4 (2) Nr. 3 allgemein (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 (3) Nr. 1 - 5 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Betriebe (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wurden für nicht zulässig erklärt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Zulässige Höhe baulicher Anlagen: Aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Plangebiets mit einer geplanten Hanglagenbebauung und einem nach Nordosten und Südosten abfallenden Gelände erfolgt eine Aufteilung in drei Baugebietsteile (WA 1, WA 2 und WA 3). Der Baugebietsteil WA 1 ist durch die geplante „höhenneutrale“ Erschließung, der Baugebietsteil WA 2 durch die geplante „bergseitige“ Erschließung und der Baugebietsteil WA 3 durch die geplante „talseitige“ Erschließung charakterisiert.

Für alle Baugebietsteile wird eine städtebaulich harmonische und an das städtebauliche Umfeld angepasste Hangbebauung, hier insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung verfolgt. Dementsprechend wird auf Basis der unterschiedlichen Höhenlagen der o.a. Baugebietsteile in Bezug zur jeweils der Erschließung dienenden Straße für die Baugebietsteile WA 1 - 3 eine auf den unteren Bezugspunkt abweichende Höhenfestsetzung getroffen. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante der Straßenachse der zur Haupterschließung des Baugrundstücks dienenden Planstraße (festgesetzte Ausbauhöhe der Straßenachse, in der Regel bzw. wenn möglich rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes) festgesetzt.

Trotz der nach Baugebietsteilen WA 1 - 3 in absoluter Höhe differenzierend festgesetzten Zulässigkeit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird hierdurch gewährleistet, dass in allen Baugebietsteilen annähernd gleichartige Kubaturen und Bauhöhen realisierbar sind.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der Höhenfestsetzungsschablone in der Planzeichnung in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird weiterhin nach der geplanten Dachform des Gebäudes differenziert bzw. höhenmäßig gestaffelt, da von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. Dachformen, in diesem Kontext insbesondere von einer übermäßigen Höherentwicklung der Gebäudefassaden, städtebaulich nachteilige Wirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nachbarbebau-

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

ung ausgehen können. Daher erfolgt je nach Haustyp bzw. Dachform eine abgestufte, maximale Höhenfestsetzung (maximal zulässige Bauhöhen) entsprechend der Höhenfestsetzungsschablone in der Planzeichnung.

Der untere Bezugspunkt der Ausbauhöhe der Straßenachse ist im Baugenehmigungsantrag rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes zu ermitteln und die Einhaltung der hieraus resultierenden, maximal zulässigen Bauhöhen ist auf dieser Basis nachzuweisen. Da nicht für alle Planfälle ein unterer Bezugspunkt (Ausbauhöhe der Straßenachse in der Planzeichnung) zeichnerisch festgelegt werden kann, ist die Ausbauhöhe der Straßenachse bei Bedarf zwischen den in der Planurkunde festgesetzten Ausbauhöhen durch Interpolieren zu ermitteln.

Im Falle einer Eckgrundstückbebauung mit zwei oder mehreren angrenzenden Planstraßen (siehe WA 3/ WA 1/ WA 2 in der Planzeichnung) ist als Maßbezugspunkt der straßenseitigen Gebäudemitte die zur Haupterschließung des Baugrundstücks dienende Ausbauhöhe der Planstraße heranzuziehen, siehe folgende Abbildung.

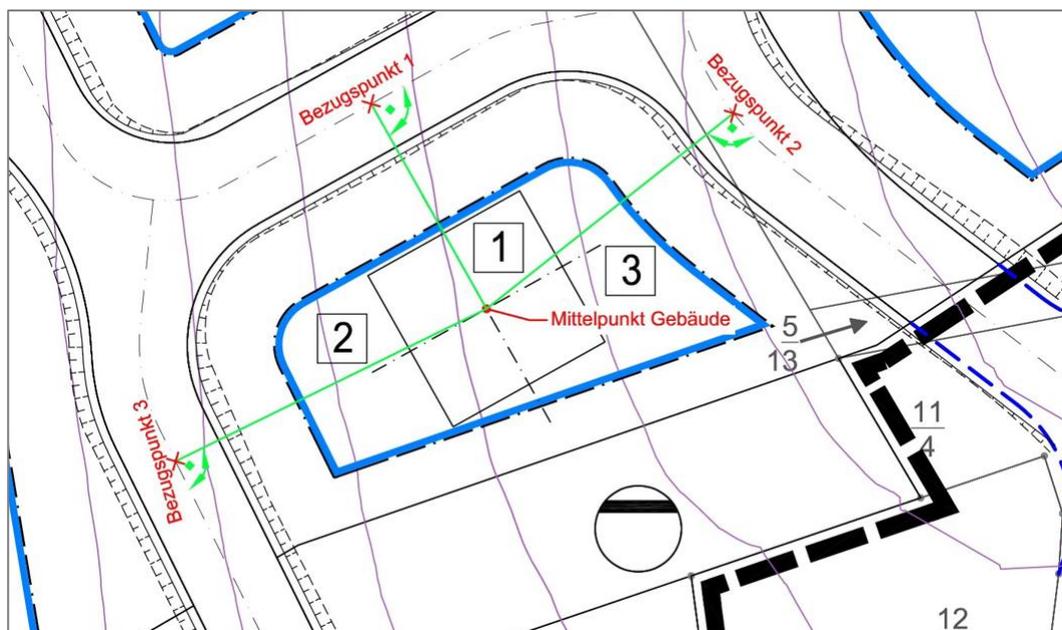


Abb. 6: Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 2: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen

Aus der Erschließungslage der zur Haupterschließung des Baugrundstücks dienenden Planstraße (talseitige, höhenneutrale oder bergseitige Erschließungssituation) resultiert dann auch die Zuordnung zu den Erschließungstypen (WA 3, WA 1 oder WA 2) und den danach anzuwendenden Höhenfestsetzungen gemäß Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung. Da nicht für alle Baugrundstücke und Gebäudeplanungen eine rechtwinklige Verbindungslinie zur Ausbauhöhe der Straßenachse gebildet werden kann (z.B. für die südlich des südlichen Wendehammers gelegenen Baugrundstücke), ist für diese Fälle abweichend als unterer Bezugspunkt die nächstgelegene festgesetzte Ausbauhöhe zu wählen, siehe folgende Abbildung.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

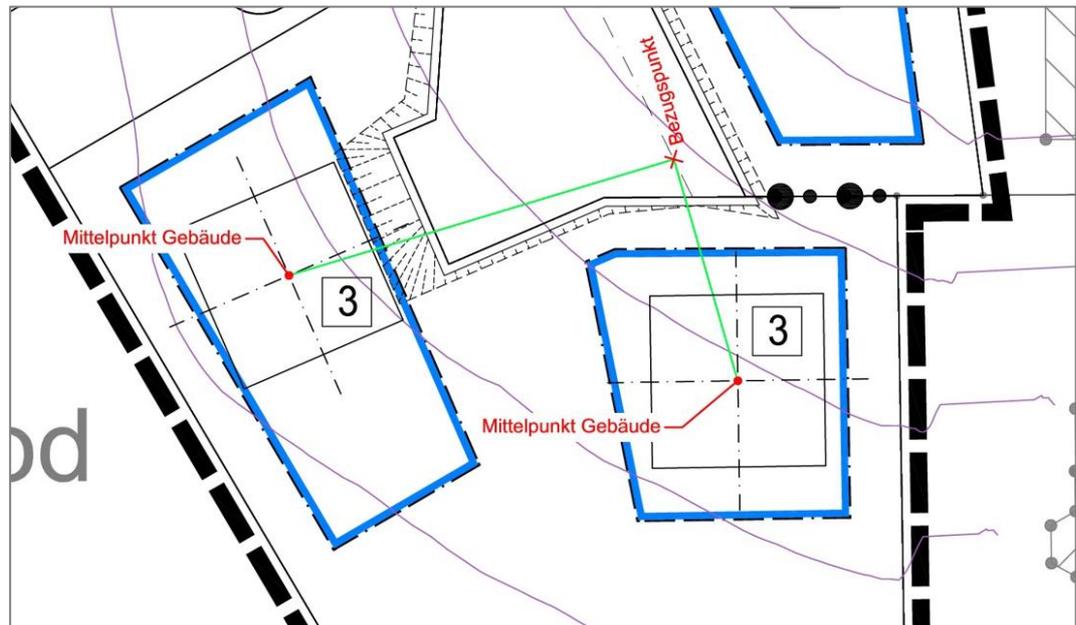


Abb. 7: Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 2: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen

Die zeichnerisch und textlich getroffenen Höhenfestsetzungen dienen dem Ortsbild und zur Vermeidung von zu groß- bzw. hier zu hochformatigen Baukörpern sowie von städtebaulichen Spannungen innerhalb des Baugebiets als auch zur Bestandsbebauung. Die Höhenentwicklung orientiert sich bewusst an der im Umfeld bestehenden Wohnbebauung, die ebenfalls durch eine Hanglagenbebauung geprägt ist. Somit soll eine homogene Höhenentwicklung des Neubaugebiets und eine angemessene Integration innerhalb der Bestandsbebauung der Ortslage zu gewährleistet werden.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die zulässige GRZ wird im gesamten Bebauungsplan mit einem zulässigen Wert von 0,4 bzw. 0,3 (entlang der L 333) festgesetzt. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, kann die festgesetzte GRZ bis zu max. 0,6 überschritten werden. Dadurch soll eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

Geschossflächenzahl (GFZ): Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird eine GFZ von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzten GRZ und GFZ ermöglichen eine Umsetzung der verfolgten Planungsziele, die sich auch an den baurechtlichen Regelungen der Nachbarschaft (hier des südlich angrenzenden Bebauungsplans „In der Gewinn“) orientieren. Zudem stellt sie sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Umweltauswirkungen weitgehend vermieden werden.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Vollgeschosse: Für das Wohngebiet wird eine max. Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, da diese der benachbarten Wohnbebauung entspricht. Bei Flachdachgebäuden mit zwei Vollgeschossen ist ein weiteres Staffelgeschoss als oberstes Geschoss nur zulässig, wenn dieses oberste Geschoss mindestens 1,5 m auf der gesamten Außenwandlänge zurückgesetzt ist.

In den Bereichen WA 1 und WA 3 der Planzeichnung ist dieser Rücksprung bei der straßenseitigen Außenwand und im Bereich WA 2 der Planzeichnung bei der straßenrückwärtigen, hangabwärts orientierten Außenwand vorzusehen, siehe folgende Abbildung.

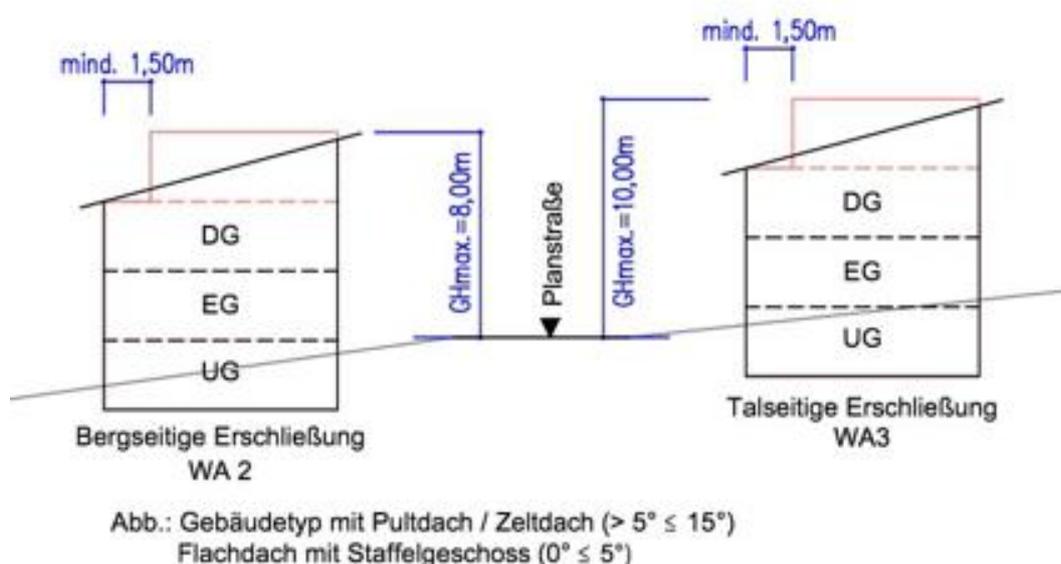


Abb. 8: Auszug textliche Festsetzungen, hier Anlage E, Anlage 1 Bild 1: Systemskizzen zur Höhenfestsetzungen

Bauweise: Die zulässige Bauweise ergibt sich aus der Planurkunde. Die städtebaulich prägende Bauweise im Planungsumfeld ist die offene Bauweise (Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand). Im Geltungsbereich wird diese ebenfalls präferiert. Daher ist nur eine offene Bauweise zulässig. Die Umsetzung von Gebäuden ist nur in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die der Planzeichnung entnommen werden können. Dadurch soll eine homogene Gebietsstruktur erzielt werden, die noch Möglichkeiten für Vorgartenzonen ermöglicht und eine Auflockerung des Wohngebietes fördern soll. Durch die Ausweisung von größeren Baufeldern wird weiterhin eine angemessene Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Grundstückszuschnitte gewährleistet.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen: Bei einer Einzelhausbebauung sind maximal drei Wohneinheiten (Wohnungen), bei einer Doppelhausbebauung sind maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig der Eigentumsbildung von jungen Familien in Form von Einfamilienhäusern dient und somit auch eine lockere, nicht zu stark verdichtete Bebauung erreicht wird und die mit einer zu hohen baulichen Verdichtung verbundenen städtebaulichen Auswirkungen (insb. Stellplatzbedarf, Verkehrserzeugung, Infrastrukturbedarf etc.) vermieden werden. Durch die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu drei Wohnungen soll aber auch das städtebauliche Ziel von familien- und generationenübergreifendem Wohnen und eine ressourcen- und flächensparende Bauweise ermöglicht werden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen und -neigung: Es sind „nur“ die in der Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung aufgeführten Dachformen (Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD), Pultdach (PD) und Flachdach (FD)) zulässig. Die zulässige Dachneigung der einzelnen Dachformen ist ebenfalls in der Höhenfestsetzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Die zulässig erklärten Dachformen und -neigungen ermöglichen aber eine Vielzahl von Gebäudetypen und gestatten den zukünftigen Bauherren & Bauherrinnen einen großen und zeitgemäßen architektonischen Gestaltungsspielraum.

Dachbegrünung: Zur Verringerung der planungsbedingten Umweltbeeinträchtigung sind alle Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung $\leq 5^\circ$ mindestens extensiv – gemäß den in den textlichen Festsetzungen definierten Mindestqualitäten – zu begrünen. Die hiermit verbundenen Wohlfahrtswirkungen (Staub- u. Schadstofffilterung der Luft, Minderung der Versiegelungs- / Aufheizungseffekte, Biotopfunktion, bei Hauptgebäuden Verbesserung des baulichen Raumklimas durch Dämmwirkung und Verdunstungskühlung etc.) sowie visuell (Ausblick auf eine grüne Dachlandschaft) dienen nicht nur gesunden Wohnverhältnissen im Plangebiet und dessen Planumfeld, sondern stellen auch eine Maßnahme zur Minderung der planungsbedingten nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt dar.

Aufgeständerte Solaranlagen werden auch auf den zu begrünenden Dachflächen ausdrücklich für zulässig erklärt und stehen der o.a. Dachbegrünungsverpflichtung nicht entgegen, da eine dezentrale, CO₂-freie Energieerzeugung gerade aktuell öffentlichen und privaten Belangen dient.

Ausschluss von „Schottergärten“: Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke – ausgenommen die Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie gestaltete Freiflächen und Freiräume und deren Anlagen (Freianlagen) – sind flächig als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen. Weiterhin wird die Anlage und flächige Abdeckung in Form von sog. „Schottergärten“ mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) für unzulässig erklärt. Das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ist, die mit baulichen Anlagen verbundenen und nachteiligen Versiegelungsauswirkungen auf das nutzungsbezogene Erforderliche zu beschränken. Das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog.

Begründung
(Entwurfsfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Schottergärten) ist nicht zulässig, damit vermeidbare Eingriffe in Naturschutz-, Wasserhaushalts- und Klimabelange nicht auftreten.

Einfriedungen: Für eine naturnahe / einheitliche Gliederung der einzelnen Baugrundstücke sind Einfriedungen straßenseitig und bis zu einer Tiefe von 5 m entlang der an die Erschließungsstraße stoßenden seitlichen Grundstücksgrenze nur in naturnaher bzw. ortstypischer Ausprägung in Form von (Sockelmauern, Holzzäunen, Mauer-Holzzaun-Kombinationen oder als Laubgehölzhecken) zulässig. Die straßenseitigen, baulichen Einfriedungen sind als transparente Zäune (ohne Sichtschutzelemente) aufzustellen. Die Höhenbegrenzungen der Einfriedungen dienen zum einen der Verkehrssicherheit (Freihaltung von sog. Sichtdreiecken bei den Grundstücks- Ein- und Ausfahrten sowie den Kreuzungsbereichen der Planstraßen) und zum anderen zur Schaffung halböffentlicher Räume, die eine gestalterische und funktionale Einfriedung der privaten Baugrundstücke zur Straße hin ermöglichen, aber auch eine nachbarschaftliche Kommunikation im sog. Vorgartenbereich zulassen und fördern.

Stützmauern: Diese sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig, um zu massive und insb. optisch beeinträchtigende Bauwerke im Nahbereich von öffentlichen Flächen und von benachbarten Baugrundstücken zu vermeiden.

4.4 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung / Wasserwirtschaftsbelange

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Straße „Am Turmplatz“ bzw. im Südwesten über die Straße „In der Gewinn“, die beide in Richtung Süden auf die Lipporner Straße (L 333) münden. Die zentrale Erschließung des Plangebiets erfolgt als Ringerschließung mittels Verlängerung der Straße „Am Turmplatz“, welche wiederum an die Straße „In der Gewinn“ anbindet. Von dieser zentralen Planstraße erfolgt eine Abzweigung zum westlichen Plangebietsteil, die sich im Anschluss wiederum in zwei nach Norden und nach Süden gerichtete Erschließungsstiche aufteilt, welche jeweils in Wendeanlagen enden.

Die geplante Ausbaubreite der Verkehrsanlagen beträgt zum Großteil 5,8 m (mit einseitigem Gehweg), die der o.a. Erschließungsstiche 4,8 m.

Zur Anbindung des Baugebiets „In der Gewinn“ und dessen 1. Erweiterung an den an das Plangebiet nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg und somit auch zur extensiven Naherholung dienen zum einen eine geplante Fuß- / Radwegeverbindung mit einer Ausbaubreite von 3,00 m und die Verlängerung der Straße Am Turmplatz, hier mittels geplanter Fortführung als Wirtschaftsweg und einer Ausbaubreite von 5,0 m.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.5 Entwässerung / Wasserversorgung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage „Oberes Mühlenbachtal“ zugeführt. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen und der Baugrundstücke wird zu den östlich des Plangebiets vorhandenen Versickerungsbecken geleitet. Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion der Anschluss weiterer Flächen (hier des gesamten Plangebiets) nach Überrechnung der Versickerung nach heutigem technischen Regelwerk zugestimmt. Mit Bescheid vom 21.09.2023 wurde die beantragte Erlaubnisänderung der bisherigen Einleitungsgenehmigung erteilt. Diese Erlaubnis schließt die für die Plangebietsentwässerung erforderliche Genehmigung zum Umbau und Betrieb des Versickerungs- / und Rückhaltebeckens „In der Gewinn“ mit ein. Die bestehenden Anlagen (o.a. Versickerungsbecken) sind nach dem beantragten und genehmigten Umbau zu einem Rückhalte- und Versickerungsbecken ausreichend für das gesamte Baugebiet (In der Gewinn und dessen 1. Erweiterung) dimensioniert. Weiterhin wurden begleitend zum B-Planverfahren die zur Entwässerung erforderlichen (bestehende und geplante) Kanaltrassen hydraulisch geprüft und die bestehende / geplante Dimensionierung bestätigt.

Die Wasserversorgung des Plangebiets wird gemäß der o.a. Planung im Ringschluss hergestellt. Die Wasserversorgung sei somit auch für die angedachte Erweiterung gesichert.

4.5.1 Wasserwirtschaftsbelange

Als Maßnahmen, die auch den Belangen der Wasserwirtschaft dienen, sind die getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung zu nennen, die für Dächer von Hauptgebäuden und Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Neigung $\leq 5^\circ$ einen Abflussbeiwert $< 0,5$ Cs vorschreiben und somit zur Rückhaltung von Oberflächenwasser am Anfallsort beitragen.

Weiterhin dürfen gemäß den textlichen Festsetzungen außerhalb der überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rausengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ hergestellt werden, so dass zumindest eine Teil-Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers hier erfolgen wird. Auch für die Flächenbefestigungen innerhalb der überbaubaren Flächen wird in den textlichen Festsetzungshinweisen ausdrücklich empfohlen, das befestigte Flächen möglichst wasserdurchlässig (breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke etc.) herzustellen sind.

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB wird in den textlichen Festsetzungen empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Weiterhin erfolgt dort der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

4.6 Starkregen-/ Sturzflutereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.“¹

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 21.03.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>; Stand: 21.03.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

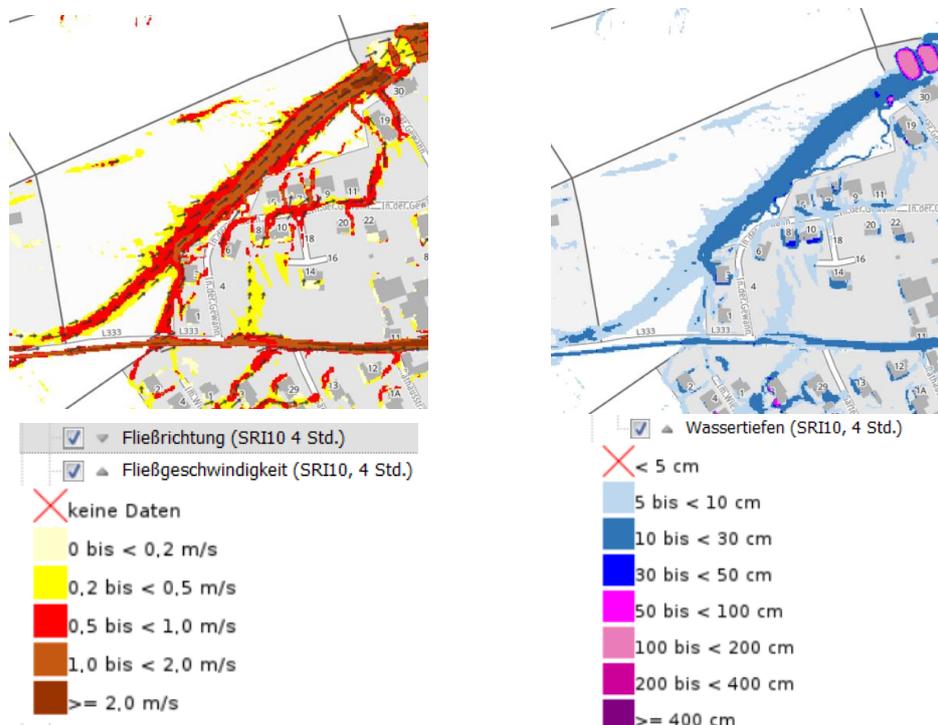


Abb. 9: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 2.0 m/s zu erwarten.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“¹

Potenzielle Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Sturzfluten nach Starkregen werden auf Ebene des Bebauungsplanes wie folgt planerisch berücksichtigt: Der in der Gefährdungsanalyse dargestellte Abflussstrom in Richtung Nord-/ Nordwest verläuft innerhalb der Talsenke und somit innerhalb der in beiden Baugebieten festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“, welche auch Versickerungs- und Rückhaltefunktionen (Rückhalte-/Mulden-/Grabensystem) wahrnimmt.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/hintergrundinformationen>; Stand: 21.03.2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird weiterhin ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Diese Maßnahme dient neben dem Artenschutz (Biotopentwicklung) und dem Klimaschutz auch als Maßnahme zur Starkregenvorsorge.

4.7 Belange des Natur- und Artenschutzes / Schutzgebietsausweisung

Die Ortsgemeinde Welterod gehört zur Großlandschaft Taunus und befindet sich landschaftlich innerhalb der „Zorner Hochfläche“ (Landschaftsraum 304.5), „eine mäßig durch Täler zerschnittene Rumpfhochfläche des westlichen Taunus mit Höhen bis zu 485 m ü. NHN (Ziegenkopf). Sie bildet die Wasserscheide zwischen Lahn und Wisper. Die südwestliche Hälfte gehört zu Rheinland-Pfalz, die nordöstliche Hälfte zu Hessen. Das Offenland wird zu über drei Vierteln ackerbaulich genutzt. Grünland liegt vor allem in den Talursprungmulden und teilweise entlang der Bäche sowie in Waldrandbereichen vor. Der Anteil extensiver Nutzungsformen ist gering. Bei Welterod und Diethardt liegen Restbestände von Wacholderheiden vor. Die Dörfer sind überwiegend bäuerlich geprägt. Als Kulturdenkmal ist das Kloster Schönau bei Strüth zu erwähnen.“¹

Im Plangebiet sind **keine** Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Naturparke, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturdenkmäler, Natura-2000-Gebiete) ausgewiesen. Weiterhin sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden sowie keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung wurden die Belange des Artenschutzes durch einen Fachbeitrag Artenschutz mit Einschätzung zu Wiesenflächen gem. § 15 LNatSchG ermittelt. Hinsichtlich der Anforderungen des Artenschutzes gemäß des § 44 BNatSchG erfolgte eine Beurteilung des potenziellen Vorkommens von Vögel, Reptilien, Tagfalter u. Quartierspotenziale für Fledermäuse.

Des Weiteren wurde die Wiesenflächen im Plangebiet nach § 15 LNatSchG untersucht. Bei der floristischen Kartierung „wurden keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten oder FFH-Lebensraumtypen nachgewiesen“².

Weiter heißt es, dass „der Bebauungsplan auf seiner Gesamtfläche die Inanspruchnahme von derzeitigen Grünland- und Ackerflächen vor (sieht), baubedingt ggf. auch von 1 abgestorbenen Apfelbaum im östlichen Randbereich. Durch den Oberbodenabtrag zur Baufelderschließung können ggf. auch Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche beräumt werden. Aber auch damit gehen höchstens jährlich neu angelegte Nistplätze am Boden oder für Höhlen-/Nischenbrüter in dem einem BAT-Baum verloren. Eine Neuanlage an anderen Stellen im Plangebietsumfeld ist für allgemein verbreitete Arten problemlos gegeben. Analog gilt für Fledermäuse, dass nach vorliegendem Kartierungsergebnis keine bekanntermaßen benutzten Quartiere beeinträchtigt werden. Der Erhalt spezieller Landschaftsstrukturen zur Eingriffsminderung ist deshalb höchstens für den toten Apfelbaum (ggf. auch nur als Torso) wünschenswert, sofern er sich in die dortige Planung einer öffent-

¹ https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=304.5, Stand: 21.02.2024

² Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Stand: 03/2024

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

lichen Grünfläche integrieren lässt. Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte stehen der Planentwicklung nicht entgegen, soweit vorsorgliche Maßnahmen (Festlegung eines jahreszeitlich günstigen Termins sowie ein kurzfristig wirkender Ausgleich mittels Feldlerchenfenster und Kastenaufhängung) ergriffen werden. Der Bebauungsplan sieht allerdings auch eine Bodenversiegelung auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen vor. Dadurch gehen Grünflächen verloren, die u. a. als Insektenlebensraum fungieren und somit Nahrungsräume für Vögel, Fledermäuse u. a. gesetzlich geschützte, wildlebende Tiere bilden. Dies ist durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Planareals oder in einer externen Ausgleichsfläche kompensierbar¹, siehe hierzu auch Kapitel 4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Nahrungsräume - in erster Linie für Vogelarten und auch für Fledermäuse - gestört oder gehen verloren. Durch die im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen und landespflegerischen Festsetzungen und Festsetzungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen werden neue Lebens- und Nahrungsräume für Vogelarten und Fledermäuse geschaffen, siehe auch Kapitel 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen oben und den folgenden Kapitel 4.8 Landespflegerische Festsetzungen.

Die Prüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG haben im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergeben, dass unter Berücksichtigung der nun folgend benannten Maßnahmen einer Zulassung des Plans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen:

- Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan sind zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Gehölzrodungen und eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar) durchzuführen (Maßnahme 1 V AS).
- Falls Rodungen, außerhalb des stattgegebenen Zeitraumes notwendig sind, sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dann durch einen Experten/Faunisten zu begleiten. Das betroffene zu rodende Gehölz ist durch diesen Experten unmittelbar vor Durchführung der Rodungsarbeiten auf ein Vogel- und Fledermausvorkommen hin zu kontrollieren. Sollten Brutstätten der geschützten Arten festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise unverzüglich zu informieren. Sollten keine Aktivitäten festgestellt werden, sind die Rodungsarbeiten unverzüglich durchzuführen.
- Bei einer unvermeidbaren Fällung des innerhalb der Planzeichnung eingetragenen Totholz-Höhlenbaums sind vor Fällung durch eine frühzeitige Aufhängung von 2 Ersatzkästen eine adäquate Ausgleichskapazität zu schaffen. (Maßnahme 4 V AS/ CEF)². Die Art der Kästen (Höhlenbrüterkästen, Nischenbrüterkästen, Fledermausraumkästen, Fledermausspaltenkästen usw.) ist durch die Ökologische Baubegleitung zu bestimmen. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie bei einer unvermeidbaren Fällung des o.a. Totholz-Höhlenbaums

¹ Gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Stand: 03/2024
² ebenda

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

ist ein Experte/Faunist bzw. die ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen (Maßnahme 2 V AS).¹

- Wenn eine Baufeldräumung außerhalb des stattgegebenen Zeitraums notwendig ist, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen, dass keine geschützten bodenbrütenden Vogelarten auf der Baufläche brüten. Die Untersuchung ist durch einen Experten durchzuführen. Wenn Brutstätten geschützter Arten auf der Fläche zu finden sind, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde bzgl. der weiteren Vorgehensweise zu informieren. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind bei Bedarf geeignete Vergrämrungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Besiedlung von Bauflächen durch bodenbrütende Arten zu verhindern.
- Um den planungsbedingten Lebensraumverlust von zwei Feldlerchenpaaren auszugleichen, werden, gemäß Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan, außerhalb des Geltungsbereichs externe, vorgezogene Ausgleichsmaßen notwendig. Auf einer geeigneten ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsfläche (z.B. Weizen, Gerste) im ökologisch-funktionalen Umfeld (hier: Flur 6, Flurstück 12, Gemarkung Welterod) sind während der Aussaat durch Aussetzen der Sämaschine zwei 20-30 m² große „Lerchenfenster“ einzurichten (siehe Abb. 1). Je „Lärchenfenster“ ist ein Abstand von mind. 50 m zu Gehölzen, mind. 25 m zu angrenzenden Wirtschaftswegen sowie mind. 100 m Abstand zwischen den Fenstern selbst zu wahren. Die „Lerchenfenster“ sind zwischen den Fahrgassen anzulegen, um die Lerchennester vor Fressfeinden zu schützen. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Eine künftige Umsetzung der Maßnahme durch den Bewirtschafter wird vertraglich gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB gesichert (Maßnahme 1 A CEF).



Abb. 10: Lage des Flurstücks für die Einrichtung zweier Lerchenfenster (s. roter Pfeil)

¹ ebenda

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

4.8 Landespflegerische Festsetzungen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist innerhalb der Fläche mit der Ordnungsziffer ① ein 3,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer Gehölzpflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den textlich festgesetzten Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität) und den ebenfalls aufgeführten Artenempfehlungen anzulegen. Diese Maßnahme dient neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB dem Artenschutz (Biotopentwicklung), dem Klimaschutz, als Maßnahme der Starkregenvorsorge sowie hier insbesondere auch zur landschaftsgerechten Integration und Abgrenzung des Neubaugebiets gegenüber der nördlich angrenzenden offenen Landschaft.

Die in der in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Entlang des innerhalb dieser Fläche geplanten Entwässerungsgrabens ist ein beidseitiger, min. 1.00 m breiter Saum der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zur Führung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus Teilen des Plangebiets ist in dieser öffentlichen Grünfläche die Anlage eines Rückhalte-/Mulden-/Grabensystems vorgesehen und zulässig, wobei sich der naturnahe Ausbau und die Gestaltung nach den hydraulischen Anforderungen dieser Anlage richten. Die Fortführung dieses Grünzugs mit „Entwässerungsmulde“ erfolgt in Richtung Nordost dem natürlichen Gefälle folgend über die bereits im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplans „In der Gewinn“ gleichartig hergestellten Flächen und das Entwässerungssystem in Richtung der im Osten – außerhalb des Plangebiets „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung – gelegenen zwei Regenwasserrückhalte- /Versickerungsbecken.

Es erfolgen weiterhin landespflegerische Festsetzungen zur Freiflächengestaltung. U.a. sind Vorgärten¹ mit Ausnahme der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugängen als Grünfläche anzulegen. Somit sind im Umkehrschluss sog. „Schottergärten“ innerhalb des Plangebiets nicht zulässig, siehe auch Ausschluss von „Schottergärten“ in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Hinweis: In den Bauordnungsrechtliche Festsetzungen erfolgt auch im Sinne von Natur- und Landschaftsschutzbelangen die verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung von Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports.

Pro Baugrundstück ist im Vorgartenbereich mind. ein Baum II. Ordnung, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann oder eine Strauchgruppe aus 3 - 5 Sträuchern aus der Pflanzliste (Bestandteil der textlichen Festsetzungen, s. E. Anlage 2) zu pflanzen. Bei Baugrundstücken bis 400 qm ist mind. ein heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und je angefangene zusätzliche 200 qm Grundstücksfläche ein weiterer Baum.

¹ Als Vorgarten gelten alle Flächen zwischen Wohnhaus und öffentlicher Verkehrsfläche, soweit diese der Erschließung des Grundstückes dienen.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Grundsätzlich sind für die festgesetzten Pflanzungen nur einheimische Gehölzarten der Laubholz-Flora zu verwenden. Die Auswahl ist aus der Pflanzliste (Bestandteil der textlichen Festsetzungen; s. E. Anlage 2) vorzunehmen. Weiterhin werden Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualität) festgesetzt.

Die o.a. Festsetzungen orientieren sich an den grünordnerischen Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Gewinn“ (als sogenannten 1. Bauabschnitt des Gesamtgebiets).

Zur Verringerung von Versiegelungsauswirkungen, zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser an der Anfallstelle und im Sinne der zu beachtenden Boden- und Grundwasserbelange dürfen auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen Wege, Terrassen und ähnliche Freianlagen nur mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ hergestellt werden.

4.9 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe „Neuversiegelung“ und „Strukturverlust“ gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB sind neben den zuvor dargestellten Landespflegerischen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zusätzliche **externe Kompensationsflächen und -maßnahmen** erforderlich und vorgesehen. Da Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen, müssen externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden. In der als **1 E** dargestellten Fläche (Gemarkung Welterod, Flurstück 8, Flur 7) ist die Umwandlung von Ackerfläche in eine mäßig artenreiche Fettwiese mit 30 Wildobstbäumen auf ca. 15.315 m² als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.



Abb. 12: Lage der externen Ausgleichsflächen

Begründung
(Entwurfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, da sich diese Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde befindet. Nach Umsetzung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden die planungsbedingten Eingriffe vollständig kompensiert.

4.10 Weitere Belange sowie sonstige Hinweise und Empfehlungen in den textlichen Festsetzungen

4.10.1 Anbauverbotszone entlang der Landesstraße 333

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Bereich Flur 2, Flurstück 12/8 unmittelbar an die freie Strecke der L 333 an. In der Planzeichnung ist dementsprechend das nach § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) zu beachtende „Bauverbot an öffentlichen Straßen“ bzw. die hieraus resultierende „Anbauverbotszone“ – hier 20 Meter vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 333 - nachrichtlich dargestellt.

Nach § 22 (5) LStrG kann die für die Genehmigung der baulichen Anlage zuständige Behörde mit Zustimmung der Straßenbaubehörde Ausnahmen vom Bauverbot an der L 333 zulassen. Die Erteilung einer Ausnahme vom Anbauverbot in einem Abstand von ca. 15 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 333 wurde seitens des zuständigen LBM Diez auf dem Flurstück 12/8 im Rahmen der Beteiligung im nachfolgendem Bauantragsverfahren in Aussicht gestellt. Dementsprechend wurde in diesem Bereich die Baugrenzen bis zu einer Entfernung von 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 333 und somit zum Teil überlagernd zur o.a. 20 m reichenden „Anbauverbotszone“ festgesetzt.

Bei dem hier mit der „Anbauverbotszone“ der L 333 überlagerten „Baufensterbereich“ wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier Hochbauten nur im Rahmen eines Bauantragsverfahrens und auf Basis einer Ausnahmegenehmigung durch den zuständigen Trägers der Straßenbaulast (hier LBM Diez) zulässig sein können. Gemäß § 23 (6) LStrG darf die Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist. Bedürfen bauliche Anlagen keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt gemäß § 23 (5) LStrG im Bereich der o.a. „Anbauverbotszone“ der L 333 an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Straßenbaubehörde.

4.10.2 Wasserwirtschaft

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagwasser“, Ausgabe April 2005 gegeben.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

4.10.3 Öffentlicher Spielplatz

Im Nordosten des Plangebiets wird angrenzend an die öffentliche Grünfläche des B-Plans „In der Gewinn“ ein öffentlicher Spielplatz in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser besitzt eine Größe von ca. 553 m² und dient insbesondere zur „Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“, insbesondere auch von Familien mit Kindern des Neubaugebiets „In der Gewinn und dessen 1. Erweiterung“ gemäß § 1 (5) BauGB, hier mit angemessenen Kinder-Spielmöglichkeiten.

Aus städtebaulicher Sicht sind auf Ebene des Bebauungsplans weitere Regelungen zum zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Spielplatz nicht erforderlich.

4.10.4 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen bzw. erdgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

4.10.5 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in die textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen. Altablagerungen / Altlasten liegen nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

Begründung
(Entwurfssfassung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach den unterschiedlichen Festsetzungen / Nutzungsarten ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan	ha	%
	1,94	100
Allgemeines Wohngebiet	1,54	79,6
Öffentliche Verkehrsflächen	0,21	10,8
- Straßenverkehrsfläche	0,19	9,6
- Fuß-/Radweg	0,02	1,2
Öffentliche Grünflächen	0,19	9,6
- Spielplatz	0,06	2,9
- Entwässerungsmulde	0,06	3,0
- Pflanzfläche	0,07	3,7

6. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde übernommen.

Koblenz, April 2024

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure