

# ORTSGEMEINDE WELTEROD VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenhof“

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

---

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE WELTEROD

---

Stand: 24. April 2015  
Projekt-Nr: 12 036

**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

---

<b>ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄß §10 (4) BAUGESETZBUCH</b>	<b>3</b>
<b>1    Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2    Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>3    Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von           den Behörden und der Öffentlichkeit</b>	<b>6</b>
<b>4    Teil C: Gründe für die Wahl des Plans</b>	<b>8</b>



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄß §10 (4) BAUGESETZBUCH

### 1 Vorbemerkungen

Nach der aktuellen 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“ (vgl. §10 (4) BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß §10 (4) Baugesetzbuch wird aus Gründen der Übersichtlichkeit in drei Teile aufgeteilt:

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

In **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) des BauGB) zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

In **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 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ beschlossen. Das geplante Bauvorhaben besteht darin, an das schon bestehende Hauptgebäude, welches sich im Süden der Hofanlage befindet, an dessen östlichen Bereich anzubauen. Hier soll weiterer Wohnraum geschaffen werden. Die Erweiterung des Wohngebäudes erfolgt teilweise auf einem bereits bestehenden Grundriss eines ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäudes.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortsgemeinde Welterod im Rhein-Lahn-Kreis der Verbandsgemeinde Nastätten. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten, Teilgebiet Ortsgemeinde Welterod wird der Planbereich als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof als landwirtschaftliche Nutzungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der anstehenden 13. Änderung des Planwerkes.

Die Erschließung des Planungs- und Bauvorhabens erfolgt über den vorhandenen nördlich gelegenen Wirtschafts- und Erschließungsweg der Siedlung Rosenhof, der von der Rheingaustraße L 335 abzweigt. Dieser ist im Sinne des § 35 (1) BauGB für die Außenbereichslage als ausreichend zu bewerten. Es besteht hierzu eine Erschließungsbaulast. Die innere Erschließung des zukünftigen Wohngebäudes erfolgt über den vorhandenen befestigten Innenhof.

Die direkt an die bebauten Flächen angrenzenden Bereiche sind durch überwiegend Grünanlagen geprägt. Im Süden grenzt ein Nutzrasen mit Ziergehölzen aus überwiegend Obstbäumen an. Hecken- und Gehölzstrukturen sind im südwestlichen sowie nördlichen Bereich vorzufinden. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Diese sind als Ackerflächen intensiv genutzt. Am Ostrand des Flurstückes verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Nördlich und westlich des An-

24. April 2015



wesens in unmittelbarer Umgebung, befinden sich weitere teils großflächige Gehöftanlagen mit umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Der Bebauungsplan beinhaltet u. a. diese textlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen:

Das Baugebiet wird als **Dorfgebiet** gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind bestimmte Nutzungen aus dem Katalog des § 5 (2) BauNVO ausgeschlossen. Im Geltungsbereich sind störende und nicht gewollte Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen im Plangebiet für unzulässig erklärt.

Ebenfalls die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten dürfen in dem Plangebiet nicht errichtet werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 60 %.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,0 festgelegt.

#### **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.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurde der Eingriff in die zu untersuchenden Schutzgüter ermittelt und bewertet. Erhebliche Eingriffe konnten nicht prognostiziert werden. Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder kartierte Biotope sind im Plangebiet nicht ausgewiesen, daher ist eine direkte räumliche Beeinträchtigung nicht gegeben. In die geschützten Lebensräume und Biotoptypen wird auch nicht eingegriffen. Es lassen sich durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verschlechterungen des jetzigen Zustandes vorhersagen.

Als Ergebnis war festzustellen, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten seien. Jedoch wurden durch den geringen zusätzlichen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt Kompensationsmaßnahmen erforderlich, welche wie folgt festgesetzt wurden:

#### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Zur Sicherstellung einer umweltfreundlichen Planung werden landschaftsplanerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Plangebietes und so einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Schutzgut Boden und Wasser. Die Maßnahmen sehen vor, eine flächenhafte, geschlossene Eingrünung, aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Ordnungsbereich A) anzulegen. Diese

24. April 2015



gilt es auch für die Zukunft dauerhaft zu pflegen. Auch wird festgesetzt, dass im nördlichen Bereich die bestehenden Heckenstrukturen flächenhaft gesichert werden müssen.

Zur Einbindung des Planvorhabens in das Landschaftsbild sind auf der südlich gelegenen Fläche ergänzend vier heimische Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen. Hier können entweder Bäume 1. oder 2. Größenordnung angepflanzt werden. Zur langfristigen Sicherung dieser Gehölze sind in regelmäßigen Abständen Pflegemaßnahmen, wie Erziehungs- und Pflegeschnitte durchzuführen.

Durch die Sicherstellung des Erhalts der heimischen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan wird die Eingrünung der Siedlung verbessert, so dass sich keine Verschlechterung für die Schutzgüter Landschaftsbild, Wasser und Boden ergeben.

Insgesamt ist eine Verschlechterung des Umweltzustandes durch die Planung nicht zu befürchten.

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sind generell folgende Maßnahmen zu empfehlen:

#### **Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:**

- Die vorhandenen Strauch- und Baumreihen im Ordnungsbereich A sind zu erhalten.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Zufahrten, Hof- und Stellflächen wird empfohlen.
- Schonender Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
- Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten sowie Bodenlockerung bei Bodenverdichtungen.
- Installation von Systemen zur Sammlung des Dachablaufwassers (35 Liter Speichervolumen/ 1,0 m<sup>2</sup> Dachfläche mind. jedoch 5,0 m<sup>3</sup>) für die optimale Weiterverwendung (z. B. Toilettenspülung).
- Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet.
- Erhalt vorhandener Vegetationsbestände außerhalb der Baubereiche. Zum Beispiel durch Anwendung von Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauausführung.
- Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen. Im Bebauungsplan als Hinweis erfasst.

In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen (inhaltliche Wiedergabe):

- Um die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild zu gewährleisten und übermäßig hohe Baukörper zu verhindern, wird die maximale Firsthöhe der Gebäude mit 10,5 m (OB 1a) sowie 13,0 m (OB 1b) festgesetzt. Damit wird auch nicht die Höhe der Bestandsgebäude überschritten.
- Unbelastetes Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Dacheindeckungen sollten in Form und Farbe an die für das Plangebiet typischen Eindeckungen angepasst werden. Dies bedeutet, zur Dacheindeckung sollten nur dunkle Materialien verwendet werden.
- An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grellbunte Farben zur Fassadengestaltung unzulässig.

24. April 2015



All diese Festsetzungen und Empfehlungen begrenzen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum.

### 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 sowie die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) werden in der nachfolgenden Zusammenfassung thematisiert.

Im frühzeitigen **Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB** wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Der Ortsgemeinderat Welterod ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wie folgt auf die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz vom 17.05.2013 eingegangen:

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** hatte im Hinblick auf den Bergbau/ Altbergbau darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von drei bereits erloschenen Bergwerksfeldern überlagert werde. Dem Landesamt lägen keine Informationen über tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern vor; laut den Angaben erfolge in dem Gebiet kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB hatte das Landesamt keine Einwände in Bezug auf einen tangierten Altbergbau vorgetragen. Der Ortsgemeinderat Welterod hatte in der Gesamtabwägung keinen Planänderungsbedarf erkannt.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz**, hatte in ihrer Stellungnahme Bedenken bezüglich einer möglichen Einschränkung der Vollerwerbslandwirtschaft des landwirtschaftlichen Betriebes „Wiesenhof“, aufgrund der geplanten Festsetzungen eines Dorfgebietes mit wohnbaulicher Nutzung im Bereich des „Rosenhofes“ vorgebracht. Es wurde in der Würdigung herausgearbeitet, dass gerade durch die Festsetzung eines MD-Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO größtmögliche Rücksicht auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb des Wiesenhofes genommen werde. Es wurde im Rahmen der Abwägung durch die Bauleitplanung keine unverhältnismäßige oder unzulässige Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof erkannt. Zusammenfassend war somit festzustellen, dass die vorgesehene Ausweisung bzw. Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO die landwirtschaftlichen Belange bestmöglich berücksichtige. Es handele sich um eine vorbelastete Bestandssituation und eine völlig uneingeschränkte Betriebsführung des Wiesenhofs in Bezug auf landwirtschaftliche Emissionen bestehe bereits jetzt nicht. In der Bauleitplanung seien beide privaten Belange, die des Rosenhofes und die des Wiesenhofes zu sehen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werde nach Bewertung des Plangebers beiden privaten Belangen hinreichend Rechnung getragen. Es wurde daher kein Planänderungsbedarf erkannt.

In dem Beteiligungsverfahren wurden von diversen Behörden und sonstigen beteiligten Trägern öffentlicher Belange insgesamt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, welche eine Änderung der Planung ergaben.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** wurden keine grundsätzlich negativen Anregungen und Bedenken von Bürgern vorgetragen.

24. April 2015



Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und in dem 2. Beteiligungsverfahren** der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange **gemäß § 4 (2) BauGB** waren die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Der Ortsgemeinderat Welterod hat die Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises insgesamt zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Unter der Überschrift „Hinweise“ wurde zum § 2 LWG angeregt, dass das LWG nur in Ergänzung des WHG verwendet werden könne. Es wurde ein ergänzender Hinweis zum WHG auf der Plankarte eingefügt. Hieraus ergab sich kein erneuter Offenlagebedarf, da es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung handelte.

Der Hinweis bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung/Versickerung, dass Versickerungen über die belebte Bodenzone in den Untergrund von einer zu entwässernden Fläche von über 300 m<sup>2</sup> einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG bedürfen, wurde als Information in die Begründung aufgenommen. Der Hinweis, dass der wasserrechtliche Zulassungsbescheid bei zusätzlich anfallendem Niederschlagswasser angepasst werden müsse, wurde zur Kenntnis genommen, stellte aber keinen Planänderungsbedarf dar.

Auch der Hinweis zur Löschwasserversorgung wurde zur Kenntnis genommen, stellte aber ebenfalls keinen Planänderungsbedarf dar.

In Hinblick auf die verkehrliche Erschließung erfolgte der Hinweis auf die bestehende Baulast und den Bedarf einer konkreten Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es bestand kein Planänderungsbedarf.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** hatte im Hinblick auf den Bergbau/ Altbergbau darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von drei bereits erloschenen Bergwerksfeldern überlagert werde. Dem Landesamt lägen keine Informationen über den tatsächlich erfolgten Abbau in diesen Bergwerksfeldern vor; laut den Angaben erfolge in dem Gebiet kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Da es sich hier um einen bereits bebauten Planungsbereich sowie bereits erloschene Bergwerksfelder handele, bedurfte es keiner weiteren Abwägung oder Planänderung. Der ebenfalls vorgetragene Hinweis zur Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wurde in den Bebauungsplan in die Rubrik „Hinweise“ zu Informationszwecken aufgenommen. Hieraus ergab sich kein erneuter Offenlagebedarf, da es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung handelte.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz**, hatte in ihrer Stellungnahme Bedenken bezüglich einer möglichen Einschränkung der Vollerwerbslandwirtschaft des landwirtschaftlichen Betriebes „Wiesenhof“ aufgrund der geplanten Festsetzungen eines Dorfgebietes mit wohnbaulicher Nutzung im Bereich des „Rosenhofes“ vorgebracht. Es wurde hierzu auf die Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde auf die Würdigung und Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung verwiesen und der Würdigungstext wiederholend wiedergegeben. Es wurde in der Würdigung herausgearbeitet, dass gerade durch die Festsetzung eines MD-Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO größtmögliche Rücksicht auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb des Wiesenhofes genommen werde. Es wurde im Rahmen der Abwägung durch die Bauleitplanung keine unverhältnismäßige oder unzulässige Einschränkung des landwirtschaftlichen Betriebes Wiesenhof erkannt. Zusammenfassend war somit festzustellen, dass die vorgesehene Ausweisung bzw. Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO die landwirtschaftlichen Belange bestmöglich berücksichtige. Es handele sich um eine vorbelastete Bestandssituation und eine völlig uneingeschränkte Betriebsführung des Wiesenhofs in Bezug auf landwirtschaftliche Emissionen bestehe bereits jetzt nicht. In der Bauleitplanung

24. April 2015



seien beide privaten Belange, die des Rosenhofes und die des Wiesenhofes zu sehen. Durch die vorliegende Bauleitplanung werde nach Bewertung des Plangebers beiden privaten Belangen hinreichend Rechnung getragen. Es wurde daher kein Planänderungsbedarf erkannt.

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 weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die zu Planänderungen führten.

Der Ortsgemeinderat Welterod hat den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenhof“ im Jahr 2015 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

#### **4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans**

Die Ortsgemeinde Welterod hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Das geplante Bauvorhaben besteht darin, an das schon bestehende Hauptgebäude, welches sich im Süden der Hofanlage befindet, an dessen östlichen Bereich anzubauen. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit an Ort und Stelle gebunden, da nur so eine sinnvolle Erweiterung des bisherigen Wohngebäudes erfolgen kann. Alternative Standorte sind daher nicht gegeben.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung.

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.





24. April 2015      heu-sch  
Projektnummer:    12 036  
Bearbeiter:        Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                          Dipl.-Ing. Sabine Schöneberg

Welterod, den.....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Wilfred Kehraus (Ortsbürgermeister)**

24. April 2015

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



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