

---

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan

"Hinter den Gärten"- 1. Erweiterung, Ortsgemeinde Winterwerb

(gem. § 10a BauGB)



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

Juni 2024



## **Inhaltsverzeichnis**

1. ANLASS UND ZIEL.....	3
2. BERÜCKSICHTIGUNG UND BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE.....	3
3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND ERGEBNIS DER ABWÄGUNG .....	10



*Laut § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan mit Rechtskraft eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über Art und Weise, wie 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.*

## **1. Anlass und Ziel**

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Winterwerb gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines kleinen Baugebietes als Siedlungserweiterung im Osten der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über ein eigenes Baugrundstück, einige wenige befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Winterwerb hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

## **2. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind i.V. m. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Abwägungsgrundlagen sind der Grünordnungsplan und der Umweltbericht. Den Umweltbericht hat die Gemeinde nach § 2a BauGB im Aufstellungsver-



fahren als einen gesonderten Teil zur Begründung zum Bauleitplanentwurf hinzuzufügen. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes darzulegen und zu bewerten.

Der erforderliche Umweltbericht stellt nach konkreter örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Da die Inhalte der Umweltprüfung und der zu betrachtenden Sachverhalte und Schutzgüter auf Flächennutzungsplanebene und Bebauungsplanebene gleich sind wurde, um Doppelungen zu vermeiden, auf die Erstellung von zwei getrennten Umweltberichten verzichtet.

Für die einzelnen Schutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die derzeitige Leistungsfähigkeit und die prognostizierten Beeinträchtigungen aufgeführt. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der nachteiligen Umweltauswirkungen werden aufgezeigt.

### **Vom Vorhaben ausgehende Wirkfaktoren**

Der ca. 0,25 ha umfassende Geltungsbereich "Hinter den Gärten"- 1. Erweiterung befindet sich am östlichen Rand der Ortslage.

Die südlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Felder und Ackerland an.

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Süden nach Norden hin deutlich ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 13 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 332,5 m über NN im Süden und 325 m über NN im Norden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Nastätten ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße verbunden mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist nicht von Belastungen der umgebenden Bebauung auszugehen.



Südlich des Plangebietes befindet sich die Brühlstraße. Diese verfügt über eine Breite von 7,5 m und soll zur Erschließung der neuen Flächen um ca. 34 m verlängert werden. Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Winterwerb erfolgen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind für das Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten.

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 14.540 Wertpunkte. Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ergab 9.812 Wertpunkte. Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 4.728 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Dieser Bedarf wird durch die Umwandlung von Acker in extensiv genutzte Mähwiese kompensiert. Der Wert der Ackerfläche beträgt 6.168 Wertpunkte. Für den Zielwert „Fettwiese, Flachlandausprägung“ wird ein mäßig hoher Artenreichtum angenommen (durch die vorhergehende Ackernutzung ist der Standort nährstoffreich und die stabile Artenvielfalt wird zunächst mäßig hoch sein). Der Biotopwert liegt bei 15 Punkten/qm, so dass sich eine Summe von 15.420 Wertpunkten ergibt. Die Aufwertung liegt demnach bei 9.252 Wertpunkten. Damit ist Vollkompensation mit einem Überschuss von 4.524 Wertpunkten erzielt. Der Überschuss wird auf das Ökokonto der Gemeinde Winterwerb verbucht.

## **Bewertung der Umwelt**

### **Schutzgüter:**

#### Landschaft

Das Plangebiet liegt in der „Nastätter Mulde“ (304.8). Die Nastätter Mulde wird durch das breite und flache Tal am Mittellauf des Mühlbachs geprägt, der das Gebiet von Südost nach Nordwest durchfließt. Seine zahlreichen Zuflüsse haben die Mulde ihrerseits durch bis zu 50 m tiefe Senken weiter gegliedert, wodurch das Relief deutlich gewellt erscheint. Die Muldensohle liegt bei 200-250 m ü.NN, die Randhöhen steigen bis auf 350-400 m ü.NN an.



Die Landschaft weist einen Waldanteil von etwa 25% auf. Die Waldflächen liegen als kleine-re bis größere, inselartige Bestände vor und geben hier der Landschaft einen parkartigen Charakter.

(Quelle:

[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php))

Das Plangebiet wird durch intensive Ackernutzung geprägt. Zur „Brühlstraße“ erstreckt sich ein Grasstreifen, der in eine grasbewachsene Böschung übergeht, an deren Fuß ein Straßengraben sowie ein Bankett verlaufen. Nach Süden verläuft ebenfalls ein grasiger Randstreifen. Gehölzbestand ist aktuell nicht vorhanden. Südlich und westlich verläuft die „Brühlstraße“. Ihr liegt Wohnbebauung mit Ziergärten an.

Das Plangebiet liegt im Südosten auf einer Höhe von ca. 331 m ü. NN und fällt nach Südwesten auf ca. 328 m ü. NN. Nach Norden besteht ebenfalls Gefälle und zwar auf ca. 328 m ü. NN im Nordosten und auf ca. 324 m ü. NN im Nordwesten. Das Gebiet besitzt keine Gehölzbestände mit abschirmender Wirkung und ist so von Norden, Westen und Osten sichtexponiert.

#### *Bewertung:*

Das Gelände ist visuell unbelastet.

Die Straße „Brühlstraße“ wird im südlich zum geplanten Baugebiet bestehenden Verlauf als Einstieg in die ortsnahe Erholung und die Ausführung von Hundesport intensiv genutzt. Das Plangebiet besitzt damit mäßig hohe Bedeutung als Kulisse für die Naherholung sowie für den Wohnwert. Bei einem geringen Vielfältigkeitswert der Landschaft ist aufgrund der Wegeverbindungen der Bereich erlebbar und Bestandteil des Naherholungsraumes um Winterwerb.

#### Geologie / Pedologie

Der Untergrund wird von glimmerreichen, geschieferten Tonsteinen und Feinsandsteinen geprägt. Dazwischen können Sandsteine in Mächtigkeiten von wenigen bis mehreren Metern geschaltet sein. Diese Gesteine streichen Südwest-Nordost. Trennfugen (Klüfte, Störungen) verlaufen senkrecht zum Streichen in nordwestlicher bis südöstlicher Richtung. Altersmäßig werden diese Schichten in die Singhofen-Unterstufe (Unter-Emsium, Unterdevon) gestellt. Die Tonsteine sind meist tief verwittert.

Überlagert wird das Gestein von Verwitterungslehm, der durch Zerfall der Tonsteine entstanden ist mit fließenden Übergängen vom Tonstein zu Lehm mit Mächtigkeiten bis zu mehreren Metern. In den oberen Dezimetern dominieren feinere Fraktionen von Schluff mit Sand und Ton. In die Tiefe nehmen grobere Fraktionen wie Kies und Steine deutlich zu.

Aus diesem Gestein haben sich Parabraunerden bzw. Braunerden herausgebildet.

Der Boden im Plangebiet ist durch Verdichtungen, bodenmechanische Einwirkungen sowie Düngemittel und Pflanzenschutzmittel im Rahmen der Ackernutzung vorbelastet.



*Bewertung:*

Es befinden sich keine seltenen Bodentypen im Plangebiet.

Die Braunerden weisen in der Regel ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotential auf.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigen Kenntnissen keine naturhistorisch oder geologisch bedeutenden Böden oder aufgrund historischer acker- und kulturbaulicher Methoden kulturgeschichtlich bedeutende Böden.

Hydrologie

Das Gelände befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Es bestehen keine Konflikte mit Anlagen zur Trinkwasserförderung.

Heilquellen sind nicht betroffen.

Die Grundwasserführung ist in größerer Tiefe von einigen Metern zu erwarten. Das Grundwasser zirkuliert nur auf den Trennfugen, da die Gesteine keine Porosität besitzen. Die Grundwassermengen sind gering. Der im Plangebiet anstehende feinkörnige Verwitterungslehm ist nur mäßig bis gering wasserdurchlässig, woraus sich ein gewisser Schutz des Grundwassers vor dem eventuellen Eindringen umweltgefährdender Stoffe ergibt.

Es befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer auf dem Plangelände und seinem Umfeld.

Zur „Brühlstraße“ verläuft im Westen ein Straßengraben mit zeitweiser Wasserführung.

Die Planungsfläche, die für die Bebauung vorgesehen ist, ist bezüglich ihrer Bodenfeuchte als mittlerer Standort einzustufen.

*Bewertung:*

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Grundwasserführung, soweit es sich um die geplante Baufläche handelt.

Aufgrund der vorhandenen Datenlage ist von einer mittleren Bedeutung der Planungsfläche für die Bildung von Grundwasser und damit auch dem nutzbaaren Grundwasserangebot auszugehen.

Klima

Die Höhengebiete zwischen Rhein und Mühlbach auf der Taunusseite erreichen eine Temperatur von 7° - 8° C im Jahresmittel. Dabei liegen die Werte durchschnittlich im Januar bei -1° bis 0° C, im Juli bei 15° - 16° C.

Die Phänologische Daten im Rhein-Lahnkreis (aus DAHMEN & KÜHNEL 1973; vgl. KLIMAAATLAS RHEINLAND-PFALZ 1957) geben für die Schneeglöckchenblüte (Beginn des Vorfrühlings) den 1. – 11. 3. an. Das Ende des Vegetationsjahres liegt vor dem 27. September.



Die Planfläche stellt als Offenland einen Kaltluftproduzenten dar. Diese wird teils von der bebauten Fläche des Wohnhauses des Umlandes im Nordwesten "verbraucht", teils fließt sie dem Ehrenbach im Norden zu.

Die Vegetationsflächen produzieren Verdunstungskühle; der damit verbundene Energieverbrauch bewirkt eine insgesamt geringere Aufheizung als bebauete Flächen.

Aktuelle kleinräumige Daten zur Luftbelastung im Planungsgebiet oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Immissionen durch die gemeindlichen Straßen und die Kreisstraße werden als gering angenommen.

**Bewertung:**

Das Planungsgelände ist ein Kaltluftproduzent. Aufgrund der Größe der Fläche ist die klimatische Ausgleichsfunktion von geringer Bedeutung und besitzt nur Auswirkungen auf unmittelbar anschließende Siedlungsbereiche.

### **Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte:**

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Vogelschutzgebiet VSG-5711-401 „Mittelrheintal“ liegt ca. 3,42 km westlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet FFH-5711-301 „Rheinhänge zwischen Lahnstein und Kaub“ liegt ca. 1,3 km südwestlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet FFH-5613-301 „Lahnhänge“ liegt ca. 4,82 km nordöstlich Luftlinie des Plangebietes.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.





## **Zusammenfassende Bewertungen**

Der Planbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Biotopvielfalt ist gering, der Biotopwert entsprechend niedrig. Störungen bzw. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der intensiven Ackernutzung und der umgebenden Straßenführung mit anliegender Wohnbebauung vor allem für Boden und Tierwelt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Arten- und Biotopschutz liegt aufgrund des geringen Biotopangebotes im unteren Bereich.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Boden, Klima und Wasser sind nicht vorhanden.

Markante Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild sind nicht vorhanden.

Das Planungsgelände besitzt als Teil des Gesamtlandschaftsraumes mäßig hohe Bedeutung für die Naherholung.

Es ergeben sich insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im unteren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt im mittleren Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen zuerst durch die Geländemodellierungen, im Nachgang durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind bei Versiegelung generell im hohen Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.

Der Verlust von Infiltrationsfläche liegt im unteren Bereich.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im unteren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt geringer bis mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitats, die nicht als essentiell für



die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

**Alle gem. § 2 (4) BauGB i.V. m. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfenden und abzuwägenden Belange des Umweltschutzes können in zusammenfassender und ausgewerteter Form dem Umweltbericht und darüber hinaus in Einzelfällen den entsprechenden Gutachten entnommen werden.**

Erstellte Gutachten:

- Fachbeitrag Naturschutz
- Umweltbericht

### **3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung**

Ursprünglich wurde das Verfahren auf Basis des § 13b BauGB geführt. In diesem Zusammenhang wurde bereits eine Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt:

Während dieser wurden zum Bebauungsplan keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB:

Während der öffentlichen Auslegung (06.04.2024-06.05.2024) und der parallel dazu durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.



**Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kompensiert werden.**

Winterwerb, den.....  
(Dr. Gerhard Luhofer) Ortsbürgermeister