



Ortsgemeinde Welterod

Bebauungsplan „In der Gewann“ 1. Erweiterung

Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Abwägungsentscheidungen und Beschlussvorschläge zu den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens
vorgebrachten Anregungen**

September 2024

Bearbeitung:



Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten
Bahnhofstraße 1
56355 Nastätten

KOCKS
INGENIEURE

Planungsbüro Kocks Consult GmbH
Stegemannstraße 32-38
56068 Koblenz

A. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 17.05.2024 bis einschließlich 17.06.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Zur förmlichen Offenlage wurde die aktuelle Entwurfsfassung des Bebauungsplans „In der Gewann“, 1. Änderung, die Entwurfsbegründung im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Ergänzend waren die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen vom 17.05.2024 bis 17.06.2024 auch auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nastätten, sowie im zentralen Internetportal des Landes einsehbar.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

B. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 15.05.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 zu den Planunterlagen eingeholt. Die Frist endete am 17.06.2024.

I. Stellungnahmen ohne vorgebrachte Anregungen:

1. Deutscher Wetterdienst, Bernhard-Nocht Straße 76, 20359 Hamburg
Schreiben vom 04.06.2024
2. Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod
Schreiben vom 13.06.2024
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
Schreiben vom 27.05.2024
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
Schreiben vom 16.05.2024
5. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz
Schreiben vom 27.05.2024
6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz
Schreiben vom 17.06.2024
7. Ortsgemeinde Lipporn, Hauptstraße 7, 56357 Lipporn
Schreiben vom 17.05.2024
8. Stadtverwaltung Oestrich-Winkel im Rheingau, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel
Schreiben vom 17.05.2024
9. Syna GmbH, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein
Schreiben vom 16.05.2024
10. Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Friedrichstraße 12, 56338 Brauchbach,
Schreiben vom 16.05.2024
11. Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
Schreiben vom 14.06.2024

II. Stellungnahmen mit vorgebrachten Anregungen:

12. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur
Schreiben vom 11.06.2024
13. Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM), Goethestraße 9, 65582 Diez
Schreiben vom 29.05.2024
14. Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, Technischer Werkleiter, Bahnhofstraße 1, 56355 Nastätten
Schreiben vom 16.05.2024
15. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz, 40549 Düsseldorf,
Schreiben vom 30.05.2024
16. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems
Schreiben vom 17.06.2024
17. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur
Schreiben vom 21.05.2024

Die Stellungnahmen sind vollständig abgedruckt und in Kurzfassung textlich beschrieben. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind in Fettschrift direkt nachfolgend dargestellt und die Beschlussvorschläge jeweils einzeln zugeordnet.

I. Stellungnahmen ohne vorgebrachte Anregungen:

1. Deutscher Wetterdienst, Bernhard-Nocht Straße 76, 20359 Hamburg
Schreiben vom 04.06.2024

der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.

2. Gemeinde Heidenrod, Rathausstraße 9, 65321 Heidenrod
Schreiben vom 13.06.2024

wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 15.05.2024 und bedanken uns zunächst für die Beteiligung zur Bauleitplanung bezüglich des Bebauungsplans „In der Gewinn – 1. Änderung“ der Ortsgemeinde Welterod.

Von Seiten der Gemeinde Heidenrod, teilen wir Ihnen mit, dass im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung des og. Bebauungsplanes keine Wünsche, Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen werden.

3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
Schreiben vom 27.05.2024

Betreff

Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Wir verweisen auch auf unsere Stellungnahme vom 22.02.2023, Az. 2023_0370.1, die weiterhin Gültigkeit hat. Unsere Belange sind durch die Textfestsetzung, Abschnitt D, Absatz 1.5, Seite 9 berücksichtigt.

Überwindung / Forderung:

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz
Schreiben vom 16.05.2024

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren müssen wir nicht mehr beteiligt werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.
Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

5. Handwerkskammer Koblenz, Friedrich-Ebert-Ring 33, 56068 Koblenz
Schreiben vom 27.05.2024

Wir konnten durch die Planungen derzeit keine Einschränkungen oder Behinderungen in Bezug auf die Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten unserer Handwerksbetriebe feststellen und haben somit keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz
Schreiben vom 17.06.2024

gegen die o. g 1. Änderung des Bebauungsplanes „In der Gewann“ der Ortsgemeinde Welterod tragen wir seitens unserer Dienststelle aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vor.

7. Ortsgemeinde Lipporn, Hauptstraße 7, 56357 Lipporn
Schreiben vom 17.05.2024

ich habe die Beteiligung gestern mit in die Gemeinderatsitzung genommen und haben hierzu keinerlei Einwände oder Bedenken.

Wir freuen uns, dass Welterod ein neues Baugebiet errichten möchte. :)

8. Stadtverwaltung Oestrich-Winkel im Rheingau, Paul-Gerhardt-Weg 1, 65375 Oestrich-Winkel
Schreiben vom 17.05.2024

die Belange der Stadt Oestrich-Winkel werden durch das o. g. Planungsvorhaben nicht tangiert.

9. Syna GmbH, Westallee 5-7, 56112 Lahnstein
Schreiben vom 16.05.2024

als formlose Aktennotiz möchte wir ihnen mitteilen, dass wir keine Anmerkungen zum o. g. Vorgang haben.

Wir bitten Sie jedoch uns rechtzeitig in die Erschließungsplanung, zwecks Trassen Festlegung der Versorgungsleitungen und Planung der Straßenbeleuchtung, mit einzubeziehen.

10. Verbandsgemeindeverwaltung Loreley, Friedrichstraße 12, 56338 Brauchbach,
Schreiben vom 16.05.2024

zur u.g. Planung haben wir keine Bedenken.

11. Vodafone GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
Schreiben vom 14.06.2024

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Die Stellungnahmen sind vollständig abgedruckt. Sie beinhalten keine Anregungen und können daher zusammenfassend zur Kenntnis genommen werden.

Inhalt / Abwägung:

Die Stellungnahmen Nr. 1 bis 11 enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung. Sie können daher zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen Nr. 1 bis 11 enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken gegen die Planung und werden daher zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis Ortsgemeinderat:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthal-tungen	Lt. Beschlussvorschlag

II. Stellungnahmen mit vorgebrachten Anregungen:

12. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Bahnhofstraße 32, 56410 Montabaur
Schreiben vom 11.06.2024

nach eingehender fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Wie schon in unserer Stellungnahme vom 13.März 2023 geschrieben, bedauern wir aus siedlungsbehördlicher Sicht den durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entstehenden Verlust an landwirtschaftlicher, der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienender Nutzfläche. Dies auch mit Blick auf die vorgesehene externe Kompensationsfläche (rd. 1,5ha), wodurch mitsamt der für den BPlan benötigten Fläche der Landwirtschaft rund 3 ½ ha entzogen werden.

Da darüber hinaus jedoch weder aus flurbereinigungsbehördlicher noch aus agrarstruktureller Sicht Einwände vorgebracht werden, bestehen aus fachbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung, einschließlich der nunmehr festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr.7 in Flur 8.

Mit Blick auf die vorgenannte externe Kompensationsmaßnahme und die vorgezogene, vertragsgebundene, artenschutzrechtliche (Lerchenfenster-) CEF-Maßnahme dürfen wir von einer frühzeitigen Einbindung der/des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe/s ausgehen, so dass diesen/m die Möglichkeit gegeben ist, die aus der Plan- und Maßnahmen-Umsetzung resultierenden betriebswirtschaftlichen Nachteile frühzeitig und bestmöglich abmildern zu können. Wir bitten hierzu um entsprechende Information bzw. Nachweise.

13. Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM), Goethestraße 9, 65582 Diez
Schreiben vom 29.05.2024

zu der o.a. ersten Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Gewinn“ der Ortsgemeinde Welterod hatten wir zuletzt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 10.03.2023 Stellung genommen und die aus straßenrechtlicher Sicht zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese weiterhin beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken.

Die aufgrund unserer E-Mail vom 15.03.2024 in Aussicht gestellte Ausnahme vom Anbauverbot für das Flurstück 12/8 mit einem Abstand von mindestens 15,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 333 werden wir im Rahmen der Beteiligung im Bauantragsverfahren prüfen. Wir bitten sicherzustellen, dass eine Beteiligung erfolgt.

14. Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten, Technischer Werkleiter, Bahnhofstraße 1, 56355 Nastätten
Schreiben vom 16.05.2024

die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m3/h sichergestellt. Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.

15. Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz, 40549 Düsseldorf,
Schreiben vom 30.05.2024

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „In der Gewinn“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Hinweis: Die seitens des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel angesprochenen externen Kompensationsmaßnahmen und die artenschutzrechtlich erforderliche Anlage von Lerchenfenstern erfolgen im Einvernehmen von den hiervon betroffenen Betrieben / Bewirtschaftern. Die angeregte Beteiligung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgte somit bereits.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen II. Nr. 12 bis 15 enthalten keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken und werden daher zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis Ortsgemeinderat:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthal-tungen	Lt. Beschlussvorschlag

16. Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Landesplanungsbehörde, Insel Silberau 1, 56130 Bad Ems
Schreiben vom 17.06.2024

Untere Naturschutzbehörde:

- Bei den landespflegerischen Festsetzungen ist mit aufzunehmen, dass die Gehölze dauerhaft zu unterhalten sind und bei Abgang wieder anzupflanzen sind. Eine solche Festsetzung findet sich ausschließlich bei den öffentlichen Grünflächen „Spielplatz“.
- Die vorgesehene Fläche für die externe Kompensationsmaßnahme darf **nicht** in Anspruch genommen werden!

Die angrenzende Fläche (Gemarkung Welterod, Flur 7, Flurstück 9) wird als Ausgleichsfläche für ein anderes Vorhaben genutzt. Im Rahmen dieses Vorhabens wurde die hier vorgesehene Ausgleichsfläche (Gemarkung Welterod, Flur 7, Flurstück 8) ebenfalls mit in die Grünlandkartierung aufgenommen.

Folgende Kartiererergebnisse wurden getroffen:

„Das direkt nördlich angrenzende Flurstück (Gemarkung Welterod, Flur 7 Flurstück 8) konnte als artenreiches Magergrünland (ED2), nach § 30 BNatSchG geschützt, kartiert werden und besitzt somit die beschriebene Trittsteinfunktion zu der geplanten Kompensationsfläche.“

In den hier vorliegenden Unterlagen zum B-Plan wird von einer Ackerfläche gesprochen, wir bitten um Klärung wie diese Aussage zustande kommt.

Entsprechend § 30 BNatSchG Abs. 2 sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen können, verboten.

- Wir weisen darauf hin, dass die vorgelegte Bilanzierung in der Begründung ohne zumindest entsprechende Größenangaben zwischen Eingriff und Kompensation generell nicht nachvollziehbar ist. Es wird empfohlen sich nach dem PRAXISLEITFADEN zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz zu richten.
- Entsprechend des Fachbeitrag Artenschutzes sind bei Umsetzung des B-Plans Hausrotschwanz und Star betroffen, für die eine CEF-Maßnahme durchzuführen ist. Die Ersatzkästen sind somit nicht nur notwendig wenn der Habitatbaum beseitigt wird, sondern generell umzusetzen. Die Flächen, auf denen die Ersatzkästen aufgehängt werden sollen, sind im B-Plan mit festzusetzen.
- Als Festsetzung ist mit aufzunehmen, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Zäune einen Abstand zwischen Boden und Zaununterkante von mindestens 15 cm betragen sollen, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Der angeregten redaktionellen Ergänzung hinsichtlich eines „dauerhaften Erhalts von anzupflanzenden Gehölzen und Ersatz bei Abgang“ sollte in den textlichen Festsetzungen gefolgt werden.

Bzgl. der als externe Ausgleichsfläche vorgesehenen und im Rahmen der Grünlandkartierung als artenreiches Magergrünland nach § 30 BNatSchG als gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft Fläche ist folgendes darzustellen:

Die Fläche ist nach aktueller Auskunft der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Referat Landwirtschaft Ackerlandstatus als solches bis Ende des Jahres 2025 verpachtet. Im Rahmen des Grünlandprogramms erfolgte eine Zwischennutzung als Grünland. Die Nutzung als Grünland ist für die Dauer des Programms gestattet, ohne dass der Ackerstatus verloren geht. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Umwandlung der Ackerstatusfläche in eine Wiesenfläche steht somit nicht im Widerspruch zum aktuellen Schutzstatus, sondern würde diesen langfristig sichern und weiterentwickeln. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes Einvernehmen erzielt:

Die Untere Naturschutzbehörde erkennt das entwickelte Grünland als begonnene externe Kompensation an. Die festzusetzenden Maßnahmen zur Erreichung des naturschutzfachlich verfolgten, modifizierten Entwicklungsziels wurden mit der Untere Naturschutzbehörde abgestimmt und in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die ursprünglich im Entwurf des Umweltberichts geplanten Obstbäume entfallen aufgrund des modifizierten Entwicklungsziels. Der für den Bebauungsplan ermittelte externe Kompensationsbedarf kann vollständig durch die externe Ausgleichsfläche abgedeckt werden.

Weiterhin verbleibt durch die so festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von über 51.000 BW (Biotopwertpunkte). In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht die Möglichkeit, sich die „überschüssigen Punkte“ auf einem Öko-Konto zum Ausgleich von zukünftigen „Eingriffen in Natur und Landschaft“ gutzuschreiben.

Ergänzend ist darzustellen, dass die Bilanzierung der Eingriffs- / Ausgleichsermittlung im Entwurf des Umweltberichts bereits integriert war und nach dem Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz erfolgte. Der Umweltbericht lag anscheinend der Unteren Naturschutzbehörde zum Zeitpunkt der Stellungnahme nicht vor und wurde dieser nachgereicht. Die Bilanzierung der Satzungsfassung erfolgte ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die angesprochenen Ersatzkästen sind (abweichend von der Stellungnahme der UNB) u.E. nur bei Fällung des Höhlenbaums zwingend erforderlich, s. folgendes Zitat aus dem Artenschutzgutachten:

In Tab. 5 wurde außerdem für eine Höhlenbrüter- und eine Nischenbrüterart unter den Vögeln (dem Star und dem Haussperling) die Notwendigkeit von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen benannt. Dazu ist eine frühzeitige Aufhängung von **Ersatzkästen** (Maßnahme 4 A in Tab. 6) im Vorlauf erforderlich, um bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen (Fällung von einem Höhlenbaum) eine adäquate Ausgleichskapazität zu schaffen. Dies verhindert auch im Bedarfsfall eines Besatzbefundes die Auslösung eines Baustopps.

Unabhängig hiervon wird vorgeschlagen, vorsorglich und im Sinne des Artenschutzes in den textlichen Festsetzungen folgende geänderte Regelung / Maßnahme zu treffen:

„Um eine planungsbedingt potenzielle artenschutzrechtliche Betroffenheit von Haussperling, Star und Fledermäusen zu vermeiden bzw. einer bei einer unvermeidbaren Fällung des o.a. Totholz-Höhlenbaums vor dessen Fällung durch frühzeitige Aufhängung von Ersatzkästen (s.u.) eine adäquate Ausgleichskapazität zu schaffen (Maßnahme 4 V AS/ CEF), sind im Bereich der benachbarten öffentlichen Grünflächen (B-Plan In der Gewann) und/ oder in der östlich des Friedhofs gelegenen Streuobstwiese entsprechend dem Artenschutzgutachten Ersatzkästen vor einem Baubeginn im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die genaue Lage und 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 ist ein Experte/Faunist bzw. die ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen (Maßnahme 2 V AS).“

Der angeregten zwingenden Festsetzung eines 15 cm Zaunabstands sollte nicht gefolgt werden, da im Artenschutzgutachten aus artenschutzrechtlichen Gründen kein zwingendes Erfordernis hierzu festgestellt wurde. Weiterhin wird diese Forderung im Rahmen der städtebaulichen Abwägung mit den ebenfalls zu beachtenden privaten Belangen von privaten Baugrundstücken / Privatgärten als nicht vorrangig und auch als nicht dauerhaft umsetzbar bewertet. Auch wäre zu befürchten, dass die weiterhin zulässigen Sockelmauern vermehrt errichtet würden, was der Intention der Anregung zuwiderlaufen würde.

Es wird daher vorgeschlagen, diese Anregung als Hinweis / Empfehlung in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 Einfriedungen wie folgt ergänzend aufzunehmen:

„Der Abstand zwischen Boden und Zaununterkannte von Zäunen sollte im Sinne des Artenschutzes zwischen Boden und Zaununterkannte mindestens 15 cm betragen, um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.“

Untere Wasserbehörde:

Die Untere Wasserbehörde verweist auf ihre Stellungnahme aus dem vorangegangenen Verfahren (Februar/März 2023).

Diese lautet wie folgt:

Durch das Vorhaben werden Oberflächengewässer, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nicht berührt.

Weiterhin sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten kartiert und keine Wasserrechte vergeben.

1. Verlust der Bodenfunktionen

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten zum Großteil als Ackerfläche oder Grünland dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gemäß Kartengrundlage des LGB sind die Bodenfunktionen in diesem Bereich von sehr gering bis mittel bewertet.

Wir weisen darauf hin, dass die Versiegelung der Flächen durch bauliche Anlagen (z.B. Straßen und Gebäude) den Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen bedingen (Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers).

2. Starkregen

Das allgemeine Geländegefälle ist in NO-O gerichtet und mit etwa 13 % relativ hoch.

Gemäß vorliegender Daten verläuft durch das Plangebiet von Südwest nach Nordost ein Sturzflutenstehungsgebiet, weshalb bei Starkregenereignissen im Plangebiet hohe Abflusskonzentrationen auftreten können.

Die im Plangebiet auftretenden hohen Abflusskonzentrationen sollen, gemäß vorliegender Planunterlagen, durch ein im westlichen Teil des Plangebiets angelegtes und etwa 9,00 m breites Mulden-Graben-System („Entwässerungsmulde“) sowie einen an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden 3,00 m breiten Grünstreifen abgefangen bzw. schadlos abgeleitet werden.

Wir regen an, die ausreichende Versickerungsfähigkeit der für die Rückhaltung und Versickerung des bei Starkregenereignissen anfallenden Oberflächenwassers vorgesehenen Grünflächen bzw. Bodenbereiche, im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu prüfen, um nachteilige Auswirkungen der Anlieger, durch Ein- und Überstau der Grünflächen, zu vermeiden.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß vorliegender Planunterlagen soll die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem erfolgen. Hierfür wurden, entsprechend der Ausführungen in den vorliegenden Antragsunterlagen Vorabstimmung mit der oberen Wasserbehörde (SGD Nord) durchgeführt. Die bestehenden sowie geplanten Abwasseranlagen seien demnach auch für das in Rede stehende Plangebiet ausreichend dimensioniert.

Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund wäre, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Einleitmenge aus dem Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „In der Gewinn“, anzupassen.

Wir empfehlen wie auch bereits durch das Planungsbüro Kocks Consult GmbH in den Antragsunterlagen aufgeführt, aufgrund des im Plangebiet ausgewiesenen Sturzflutenstehungsgebiets sowie der künftig wahrscheinlich in Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen das Anlegen von Zisternen (z.B. zum Zwecke der Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Diese Maßnahme trägt dazu bei, die kumulativen Abflussmengen zu puffern und unterbindet beim Einsetzen von Starkregen- und/oder Dauerregenereignissen eine Überlastung der Kapazität der bereits vorhandenen Versickerungsmulde.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Verlust der Bodenfunktion: Gemäß Umweltbericht stellen Bodenversiegelungen grundsätzlich eine Beeinträchtigung besonderer Schwere dar, die immer funktionspezifisch zu kompensieren sind. Dieses erfolgt vollständig im Rahmen der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Stellungnahme sollte zur Kenntnis genommen werden.

Starkregen: Der in der Gefährdungsanalyse dargestellte Abflussstrom in Richtung Nord-/ Nordost 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. Aber durch die geplante Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem werden weiterhin große Teilbereiche des Plangebiets, die aktuell topografisch noch als potenzielle Sturzflutentstehungsgebiete fungieren, nicht mehr dieses Potenzial besitzen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen und der Baugrundstücke wird innerhalb der Planstraßen mittels Regenwasserkanal zu den östlich des Plangebiets vorhandenen Versickerungsbecken geleitet. Eine planungsbedingte Erhöhung der Abflusskonzentration im Bereich des in der o.a. Gefährdungsanalyse dargestellten Abflussstroms wird daher nicht gesehen. Weiterhin dienen die im B-Plan „In der Gewinn“ und im B-Plan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung“ festgesetzten Grünflächen – ergänzend zu den Straßenräumen – als Notwasserwege. Durch die Aufnahme dieser Thematik in die textlichen Hinweise und in die Planbegründung sollen Planer und Bauherren aber auch auf entsprechende Gefahren hin sensibilisiert werden, denen ggf. auch im Wege der Eigenversorgung Rechnung zu tragen ist. „Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge.“

Niederschlagswasserbeseitigung: Die Hinweise und Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Untere Landwirtschaftsbehörde:

Die Untere Landwirtschaftsbehörde verweist ebenfalls auf ihre Stellungnahme aus Februar/März 2023.

Diese lautete wie folgt:

Betroffen sind die Flächen Gemarkung Welterod, Flur 2 Nrn. 12/8, 4/4, 3/8 und 1/1. Die Flurstücke umfassen insgesamt 1,9659 ha und werden mit Ausnahme des Flurstücks 1/1 zurzeit von einem konventionell wirtschaftenden Betrieb als Dauergrünland (1,2291 ha) und als Ackerland (0,5232 ha) bewirtschaftet.

Die Flächen sind für eine Erweiterung der Wohnbebauung vorgesehen. Die Ertragsmesszahlen liegen zwischen 32 und 34, d.h. es handelt sich hier um einen eher ertragsschwachen Standort.

Die Erosionseinstufung für Wasser lautet K-Wasser 2. Es besteht also eine erhöhte Erosionsgefahr.

Die Flächen befinden sich unmittelbar an einem bereits bestehenden Baugebiet, an das sie in nordwestlicher und westlicher Richtung angrenzen.

Von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Die Hinweise und Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Brandschutzdienststelle:

Gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Geschossflächenzahl von max. 0,8 bei nicht mehr als 2 Vollgeschossen, werden aus Sicht der Brandschutzdienststelle zur Sicherstellung des Grundschutzes mit Löschwasser und gemäß DVGW Blatt W 405, 48 m³ Löschwasser die Stunde (800l/min) über einen Zeitraum von 2 Stunden benötigt. Sollte der Bedarf an Löschwasser durch die Installation von Hydranten gedeckt werden, so ist der Feuerwehr die Entnahme bei einem Fließdruck von mindestens 1,5 bar zu ermöglichen.

Darüber hinaus muss der Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von maximal 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten), eine erste Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über tragbare Leitern der Feuerwehr, wird als Rettungsgerät die vierteilige Steckleiter zugrunde gelegt. Anleiterstellen sind demnach nur bei Gebäuden möglich, bei denen der Fußboden keines Geschosses in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Die Erschließung des Wohngebietes mit Fahrwegen und Wendemöglichkeit in drei Zügen zum Zwecke der Entsorgung des Hausmülls, ist für die Feuerwehr auskömmlich.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Die Brandschutzhinweise in den textlichen Festsetzungen sollten quantitativ an den o.a. Löschwasserbedarf angepasst werden. Die weiteren Hinweise und Anregungen sollten zur Kenntnis genommen werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wird weitgehend gemäß der Würdigungsempfehlung gefolgt. Die Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Landwirtschaftsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle werden gemäß der Würdigungsempfehlung behandelt und zur Kenntnis genommen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthal-tungen	Lt. Beschluss-vorschlag

17. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Kirchstraße 45, 56410 Montabaur
Schreiben vom 21.05.2024

die Ortsgemeinde Welterod beabsichtigt mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „In der Gewinn“ neue Wohnbauflächen zu erschließen. Das Neubaugebiet umfasst eine Fläche von 1,94 ha. Zu der Planung hatte ich im Verfahren bereits am 15.02.2023, Az.: wie vor, eine Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme wird in nachfolgenden Punkten ergänzt bzw. geändert:

Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage „Oberes Mühlbachtal“ zugeführt. Diese kann als ausreichend leistungsfähig angesehen werden.

Abwägungsrelevanter Inhalt:

Ver- und Entsorgung: Stellungnahme entfällt

Starkregengefährdung: Der in der Gefährdungsanalyse dargestellte Abflussstrom in Richtung Nord-/ Nordost 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. Aber durch die geplante Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem werden weiterhin große Teilbereiche des Plangebiets, die aktuell topografisch noch als potenzielle Sturzflutentstehungsgebiete fungieren, nicht mehr dieses Potenzial besitzen. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen und der Baugrundstücke wird gemäß Entwässerungsvorplanung des Ing. Büros Ludwig innerhalb der Planstraßen mittels Regenwasserkanal zu den östlich des Plangebiets vorhandenen Versickerungsbecken geleitet. Eine planungsbedingte Erhöhung der Abflusskonzentration / Überlastung der öffentlichen Grünflächen mit Entwässerungsfunktion im Bereich des in der o.a. Gefährdungsanalyse dargestellten Abflussstroms wird daher nicht gesehen. Weiterhin dienen die im B-Plan „In der Gewinn“ und im B-Plan „In der Gewinn“ - 1. Erweiterung“ festgesetzten Grünflächen – ergänzend zu den Straßenräumen – als Notwasserwege. Durch die erfolgte und ergänzte Aufnahme dieser Thematik in die textlichen Hinweise und in die Planbegründung sollen Planer und Bauherren aber auch auf entsprechende Gefahren hin sensibilisiert werden, denen ggf. auch im Wege der Eigenversorgung Rechnung zu tragen ist.

Das Niederschlagswasser soll über ein bestehendes Rückhalte/Versickerungsbecken eingeleitet werden. Die Erlaubnis hierfür sowie die Genehmigung der notwendigen Arbeiten an der Anlage wurden mit Bescheid vom 21.09.2023, Az.: 334-KN-141-06289/2001 erteilt.

Starkregengefährdung

In Kapitel 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan wird die Starkregenexposition des Gebietes dargestellt. Die Sturzflutgefahr entwickelt sich im Wesentlichen – der Topografie folgend – von südwestlicher in nordöstlicher Richtung. Inwieweit die im Südwesten vorgesehenen Grünflächen / Versickerungsmulden ausreichend sind, um das Wohngebiet vor Sturzfluten zu schützen, sollte planerisch nochmals überprüft werden. Die Doppelfunktion als Rückhalte-/Versickerungsmulde und Starkregenschutz könnte hier zu einer Überlastung führen.

„Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wird zur Kenntnis genommen. Eine planungsbedingte Erhöhung / Verschärfung der Abflusskonzentration / Überlastung der öffentlichen Grünflächen mit Entwässerungsfunktion und ein weitergehender Handlungsbedarf im Rahmen des B-Planverfahrens wird nicht gesehen.

Beratungsergebnis:

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthal- tungen	Lt. Beschluss- vorschlag