

**ORTSGEMEINDE  
HOLZHAUSEN AN DER HAIDE  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN**

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„An der Nassauer Straße“**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE HOLZHAUSEN A. D. HAIDE**

---

Stand: 12. September 2016  
Projekt-Nr: 12 040

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEDAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
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>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS §10 (4) BAUGESETZBUCH</b>	<b>3</b>
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	9
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	13



## 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:

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

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

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

### 2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 6/3, 3/1 tlw. und 4/7 tlw. in der Flur 20 am nördlichen Ortsrand von Holzhausen.

Anstoß der Planung wurde durch das Erweiterungsinteresse eines ortsansässigen Unternehmens ausgelöst, das in diesem Bereich eine neue Lagerhalle errichten möchte, um dem aktuellen und zukünftig erwarteten Bedarf des Unternehmens zu entsprechen. Ebenfalls ist die Errichtung eines Wohnhauses geplant. Die Zuführung einer entsprechenden baulichen Zulässigkeit dient entsprechend der Sicherung und dem Ausbau des Unternehmensstandortes i.V.m. mit der Absicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

Das Interesse der vorgenannten Nutzungen in diesem Bereich korrespondiert mit den Interessen der Ortsgemeinde, so dass eine entsprechende Erforderlichkeit der Bauleitplanung besteht. Über die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nutzt die Gemeinde dabei die Steuerungsinstrumente, die ihr zur Verfügung stehen, um die zulässigen Nutzungen im eigenen Sinne festzusetzen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung soll im direkten Anschluss an die Siedlungslage und bestehende Infrastrukturen eine Angebotserweiterung für den zusätzlichen Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarf auf solchen Flächen erfolgen, die über eine entsprechende Vorprägung verfügen und bereits an die bestehenden innerörtlichen Infrastrukturen angebunden sind.

12. September 2016



Südlich an das Plangebiet stößt die Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Holzhausen mit der Bezeichnung „Nr. 1“ an. Diese findet ihren Abschluss einschließlich der Flurstücke 4/7 und 3/2. Durch die erforderliche Überplanung zur Regelung der Zufahrt in das Plangebiet auf dem Flurstück 4/7 erfolgt somit auch eine teilweise Überplanung der Ergänzungssatzung Nr. 1. Mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird damit die Ergänzungssatzung „Nr. 1“ geändert bzw. für diesen Bereich aufgehoben. Es gelten dann ausschließlich die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der Überplanungsbereich ist in der Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kenntlich gemacht.

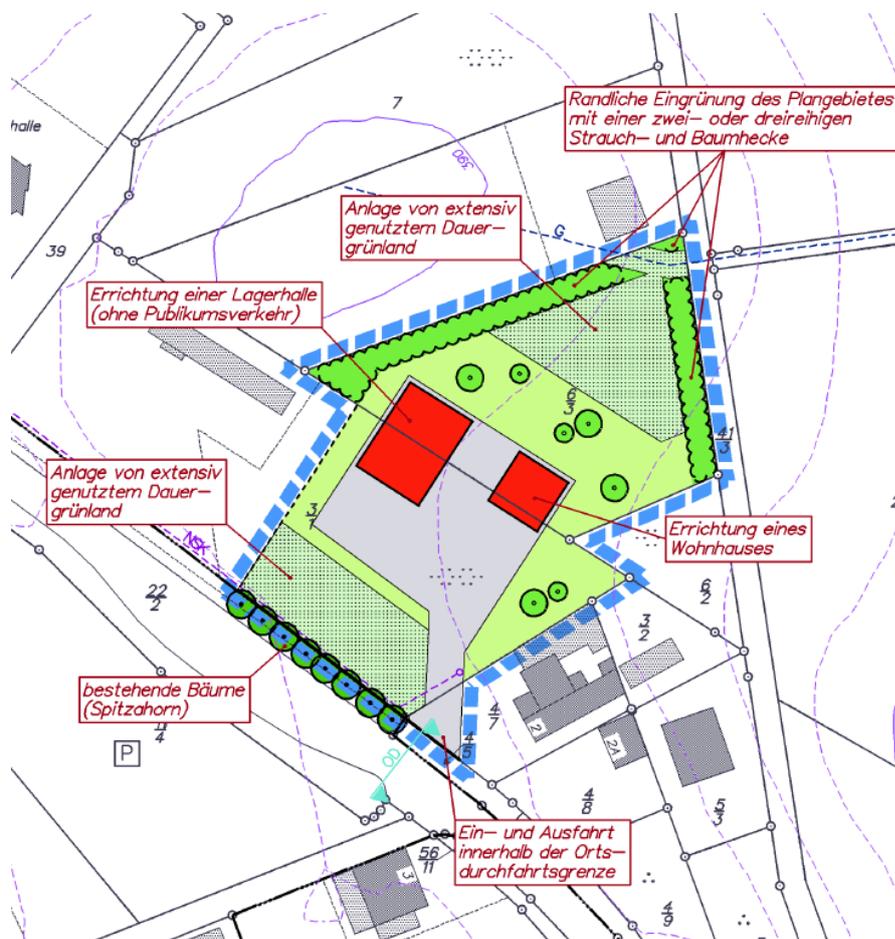
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Holzhausen a. d. Haide. Es liegt direkt nördlich der Bundesstraße B 260 („Bäderstraße“). Im Bestand handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesenfläche. Im südlichen Bereich befinden sich Einzelbäume. Entlang der B 260 befinden sich mehrere junge Spitzahornbäume. Im Plangebiet wurde bereits eine kleine Holzhütte errichtet, im Südosten des Plangebietes befinden sich befestigte Flächen, die der südlich angrenzenden Wohnbebauung auf dem Grundstück „Bäderstraße 2“ zuzuordnen sind.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes schließt die vorhandene Ortslage von Holzhausen an, nördlich schließt sich ein landwirtschaftlicher Schuppen im Außenbereich an, sowie Acker- und Wiesenflächen. Nordwestlich befindet sich ebenfalls eine Außenbereichsbebauung mit im Vorfeld geschotterten Teilflächen. Hieran anschließend befindet sich der Friedhof von Holzhausen. Südlich der Bäderstraße befindet sich ein befestigter Parkplatz sowie die im Weiteren anschließende Ortslage von Holzhausen.

Das Plangebiet ist bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten nicht als Baufläche ausgewiesen bzw. dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen dieses Planverfahrens (15. Änderung des Flächennutzungsplans) erfolgen die Darstellungen einer gemischten Baufläche und von Kompensationsflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt.





**Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)**

Die städtebauliche Plankonzeption sieht die Errichtung der geplanten baulichen Anlagen mittig im Plangebiet auf den Flurstücken 3/1 und 6/3 vor. Die Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze über die westliche Spitze des Flurstücks 4/7. Die zu schaffende Zufahrt wird über eine Baulasteintragung abgesichert.

Zur Bundesstraße B 260 sind aufgrund landesstraßengesetzlicher Regelungen Mindestabstände einzuhalten. Unter anderem aufgrund der einzuhaltenden Bauverbotszone von 20,0 m ist in diesem Bereich eine landespflegerische Kompensationsfläche konzipiert. Das geplante Baufenster beginnt erst in einem Abstand von 25 m zum eingemessenen Fahrbahnrand.

Für die geplanten baulichen Anlagen werden Baugrenzen festgesetzt, die ein Baufenster bilden. Dies bietet einerseits eine hinreichende Bebauungsmöglichkeit, andererseits wird dies so eingeschränkt, dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist. Eine weiter im rückwärtigen Grundstücksbereich nach Norden entstehende Bebauung soll damit unterbunden werden. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen in etwa auf Höhe der bestehenden Bebauungen nördlich und südlich beschränkt bleiben.

Gleichzeitig wird auch der rechtliche Verlauf des Limes berücksichtigt, in dem das Baufenster nicht in diesen Limesverlauf hineinreicht (vgl. Planurkunde). Der nordöstliche Teil des Grundstückes wird

12. September 2016

als private Grünfläche und landespflegerische Kompensationsfläche (Ordnungsbereich B) festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 260 („Bäderstraße“ und „Deutsche Limes-Straße“). Der Anbindungspunkt für die Zufahrt auf das Grundstück liegt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Der an die Bundesstraße angrenzende Bereich des Plangebietes weist zur Gefahrenabwehr sowie zur Sicherung des Erhalts der Leichtigkeit des Verkehrs außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ auf. Zufahrten oder Zugänge werden entsprechend außerhalb der Ortsdurchfahrt durch die vorliegende Planung nicht vorbereitet. Zugänge oder Zufahrten zum angrenzenden Wirtschaftswegenetz werden ebenso nicht vorbereitet. Die Herstellung der inneren Erschließung des Plangebietes obliegt dem Vorhabenträger.

Das Plangebiet ist insgesamt ein strukturarmes Gebiet mit einer untergeordneten ökologischen Bedeutung. Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild und die Erholungseignung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

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

Im Plangebiet ist nur ein gewerblich genutztes Hallengebäude sowie ein Wohnhaus mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche darf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO nicht überschreiten. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind im Plangebiet mischgebietstypische Nutzungen gemäß § 6 (2) Ziffern 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).

Ebenfalls sind den Hauptnutzungen dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

Das gewerblich genutzte Hallengebäude sowie das Wohnhaus sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (innerhalb der festgesetzten Baugrenzen). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- und Bepflanzungsflächen und in der festgesetzten Bauverbotszone von 20 m zur B 260 (analog § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)).

Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO wurde festgesetzt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 600 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche aller versiegelten Flächen beträgt max. 1.600 m<sup>2</sup>.

Die Größe der zulässigen Geschossfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) beträgt max. 1.200 m<sup>2</sup>.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine Traufhöhe von max. 5,0 m und auf eine Firsthöhe von max. 10,5 m begrenzt.

### **Umweltprüfung:**

Eine Umweltprüfung wurde zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt, die ihren Ausdruck im Umweltbericht gemäß § 2a und § 2 (4) BauGB findet. Im Rahmen die-

12. September 2016



ser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen 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.

In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – erhebliche Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind diese Eingriffe in alle weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter als gering einzustufen. Mittels der Umsetzung der festgesetzten und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen.

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

Als Ergebnis wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dieses Ergebnis gilt unter der Berücksichtigung, dass alle vorgesehenen und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Gemäß den Darstellungen übergeordneter Planungen führt der Verlauf des „Obergermanisch-Raetischen Limes“ als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes durch das Plangebiet.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine archäologische Begutachtung seitens der Direktion Landesarchäologie innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf der Parzelle 3/1 der Flur 20 in der Gemarkung Holzhausen durchgeführt.

Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz mitgeteilt, dass nach Durchführung von Bagger Sondagen im Januar 2016 durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Plangebiet der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Überreste des Limes an dieser Stelle nicht mehr erhalten sind (Tiefpflügen, Bodenerosion, etc.) oder ein anderer Limesverlauf vorliegt und dass das geplante Bauvorhaben auf Basis der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung für das transnationale, serielle UNESCO-Welterbe Obergermanisch-Raetischer Limes darstellt, da keine Befunde zerstört werden.

Es wurde im Endergebnis mitgeteilt, dass aus Sicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine Bedenken mehr bestehen. Entsprechend der vorstehenden Ausführungen besteht nach erfolgter Untersuchung kein Planungskonflikt mehr mit dem UNESCO-Welterbe Limes.

Die folgenden detaillierten Festsetzungen wurden in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren:

12. September 2016



### Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch Festsetzung der Größe der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (Hochbauten) mit max. 600 m<sup>2</sup> sowie der zulässigen Grundfläche aller versiegelten Flächen mit max. 1.600 m<sup>2</sup>.
- Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf den Vorhabenzweck.
- die Nutzungen regenerativer Energien, z.B. Photovoltaik oder Solarthermie, werden nicht eingeschränkt
- Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude und der Kubatur
- Regelungen zur Dachgestaltung und -eindeckung
- Festsetzung bezüglich der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für die Befestigung von Gebäudezuwegen, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen.
- Festsetzung zur Regenrückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 55 (2) WHG
- Empfehlung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mittels Erdmulden u. Zisternen
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser, Bodenschutz und Baumschutz.
- Empfehlung zum schonenden Umgang mit Boden bei notwendigen Erdarbeiten (DIN 18915) und Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.
- Empfehlung zum Verzicht auf grellbunte, spiegelnde oder reflektierende Fassadenelemente und Dacheindeckungen.

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

### Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Gemäß der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung anzulegen (Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen). und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten.

Der Ordnungsbereich B (Entwicklung extensiv genutzter Dauergrünlandbereiche) dient ebenso dem Ausgleich der zulässigen Eingriffe im Plangebiet.



### 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 Holzhausen ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wie folgt auf die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 07.11.2014** eingegangen:

Den Belangen des UNESCO Weltkulturerbes „Obergermanisch-Raetischen Limes“ wurde unter Beachtung weiterer Stellungnahmen Rechnung getragen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine archäologische Begutachtung seitens der Direktion Landesarchäologie innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf der Parzelle 3/1 der Flur 20 in der Gemarkung Holzhausen durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.01.2016 wurden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz mitgeteilt, dass nach Durchführung von Baggersondagen im Januar 2016 durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im Plangebiet der archäologische Befund „Limes“ nicht dokumentiert werden konnte. Es wurde im Endergebnis mitgeteilt, dass aus Sicht der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine Bedenken mehr bestehen. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Den Belangen des Immissionsschutzes bezüglich der nahegelegenen Bundesstraße B 260 wurde ebenso Rechnung getragen. Seitens der KARST Ingenieure GmbH wurde eine überschlägige Schallprognose nach DIN 18005 vorgenommen, um immissionsschutztechnische Aspekte präziser bewerten zu können. Die Thematik des Immissionsschutzes zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und das Ergebnis der durchgeführten Lärmprognose waren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Ergebnis ergaben sich keine erhöhten Anforderungen an die Bauweise aufgrund der ohnehin hierfür geltenden Vorschriften und Normen bei Wohnhausneubauten. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass ausweislich der **Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 02.10.2014** keine Oberflächengewässer, Schutzgebiete oder kartierten Ablagerungsflächen von der Planung betroffen sind. Ebenfalls wurde zur Kenntnis genommen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch öffentliche Anlagen sichergestellt werden kann.

Den belangen des Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, 14.10.2014

Den Belangen des UNESCO Weltkulturerbes „Obergermanisch-Raetischen Limes“ wurde unter Beachtung der Stellungnahmen der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 14.10.2014 sowie vom 21.11.2014** Rechnung getragen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine archäologische Begutachtung seitens der Direktion Landesarchäologie innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf der Parzelle 3/1 der Flur 20 in der Gemarkung Holzhausen durchgeführt. Wie bereits vorstehend ausgeführt, wurde im Ergebnis festgestellt, dass aus Sicht der Direktion

12. September 2016



Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Die Hinweise bezüglich der Thematik Bergbau/Altbergbau, vorgetragen durch das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz mit Stellungnahme vom 31.10.2014**, wurden zur Kenntnis genommen. Ausweislich der Stellungnahme wird der nördliche Teilbereich des vorliegenden Plangebietes von einem erloschenen Bergwerksfeld überdeckt. Da über tatsächlich erfolgten Abbau dem LGB keine Dokumentationen oder Hinweise vorliegen und auch der Ortsgemeinde keine entsprechenden Informationen bekannt sind wurde, insbesondere unter Beachtung dessen, dass in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt kein Änderungsbedarf erkannt.

Den Belangen der Bauverbotszone gem. LStrG zur Einhaltung des Mindestabstandes zur Bundesstraße B 260, vorgetragen im Rahmen der Stellungnahme des **Landesbetrieb Mobilität Diez vom 03.11.2014**, wurde bereits in der Plankonzeption Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Unzulässigkeit von Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Änderungsbedarf wurde nicht erkannt. Aus den Hinweisen zur Abwassereinleitung und zu Entwässerungsanlagen des LBM resultierte kein Änderungsbedarf. Den Belangen des Immissionsschutzes trägt die Plankonzeption ausreichend Rechnung. Änderungsbedarf wurde nicht erkannt. Des Weiteren wurde durch Aufnahme von entsprechenden Sichtflächen in die Planzeichnung der zugehörigen Anregung Rechnung getragen.

Der Hinweis auf Sicherstellung der Erschließung mit Wasser und Abwasser sowie der Löschwasserversorgung, vorgetragen durch Stellungnahme der **Verbandsgemeindewerke Nastätten vom 30.09.2014**, wurde zur Kenntnis genommen.

Die **Deutsche Telekom Technik verwies mit Stellungnahme vom 08.10.2014** auf Leitungsverläufe mit Lage innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der unvollständigen Katastergrundlage des mitgelieferten Planes war nicht genau zuordenbar, ob der Verlauf innerhalb des Plangebietes verortet ist. Sein Verlauf befindet sich jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Hausanschluss. Die genaue Verortung des bestehenden Leitungsverlaufs ist im Rahmen der Detail- und Ausführungsplanung zu ermitteln. Änderungsbedarf ergab sich hieraus nicht. Die weiteren Anregungen bezogen sich primär auf die nachfolgende Erschließungsplanung und sind für diese relevant. Sie sind entsprechend weniger relevant für die vorliegende Bauleitplanung.

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** sind Stellungnahmen eingegangen, die nachfolgend in den Wesentlichen Aspekten zusammenfassend in Bezug auf Ihre Abwägung dargestellt werden.

Der Ortsgemeinderat Holzhausen ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wie folgt auf die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 04.07.2016** eingegangen:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie die Entsorgung des Abwassers durch den Anschluss an vorhandene kommunale An-

12. September 2016



lagen sichergestellt werden kann und dass die Rückhaltung oder Versickerung des vor Ort anfallenden Oberflächenwassers begrüßt wird. Die weiteren Hinweise betrafen weniger die Ebene der Bauleitplanung als vielmehr die nachfolgenden Planungsebenen der Ausführungs- und Detailplanung. Über Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises in die Begründung wurde jedoch den vorgetragenen Belangen der Niederschlagswasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

**Mit Stellungnahme vom 21.06.2016 trug die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vor, dass Ihrerseits keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Redaktionell wurden die Kontaktdaten in den Planunterlagen aktualisiert. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Aus den Stellungnahmen des **Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 20.06.2016** sowie des **Landesbetrieb Mobilität Diez vom 14.06.2016** ergab sich kein Änderungsbedarf. Die vorgetragenen Inhalte waren inhaltsgleich der Stellungnahmen, vorgetragen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB. Die darin vorgetragenen Inhalte waren bereits Gegenstand des Abwägungsvorgangs in der Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Erneute Erkenntnisse wurden nicht vorgetragen.

Aus den Verweisen auf Bestandsleitungen innerhalb des Plangebietes, vorgetragen in der Stellungnahme der **Syna GmbH vom 06.06.2016** resultierte die nachrichtliche Darstellung der Leitungsverläufe inkl. eines Freileitungsmastes. Nach ergänzender telefonischer Abstimmung der erforderlichen Leitungsschutzstreifen wurde den Belangen des Weiteren durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Versorgers Syna GmbH sowie einer Unterbrechung des Ordnungsbereichs A inkl. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen. Auch wurde die Textfestsetzung „Einfriedungen“ um den Hinweis auf ein Pflanzverbot innerhalb des Leitungsschutzstreifens sowie des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ergänzt.

Da es sich vorstehend lediglich um geringfügige Änderungen handelte, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und die mit den Betroffenen abgestimmt sind und neue Betroffenheiten, die zu einer erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB verpflichten nicht ausgelöst wurden, wurde kein erneuter Offenlagebedarf erkannt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Planunterlagen wurden in der Schlussfassung entsprechend der Beschlussfassung redaktionell angepasst.

Entgegen der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB, wies die **Deutsche Telekom Technik mit Stellungnahme vom 05.07.2015** darauf hin, dass keine Leitungsverläufe innerhalb des Plangebietes vorhanden seien. Aufgrund der unvollständigen Katastergrundlage des mitgelieferten Planes war weiterhin nicht genau zuordenbar, ob ein Leitungsverlauf innerhalb des Plangebietes verortet ist. Die genaue Verortung des bestehenden Leitungsverlaufs ist im Rahmen der Detail- und Ausführungsplanung zu ermitteln. Die weiteren Anregungen bezogen sich primär auf die nachfolgende Ebene der Detail- und Ausführungsplanung und sind für diese relevant. Änderungsbedarf ergab sich hieraus nicht.

Der Hinweis auf Sicherstellung der Erschließung mit Wasser und Abwasser sowie der Löschwasserversorgung, vorgetragen durch Stellungnahme der **Verbandsgemeindewerke Nastätten vom 23.05.2016**, wurde zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (2) BauGB sind von diversen Behörden und beteiligten Trägern öffentlicher Belange (u.a. Versorgungsunternehmen) weitere Stellungnahmen eingegangen, in denen erneute Bedenken oder erneute abwägungsrelevante Anregungen nicht vorgetragen wurden.

12. September 2016



Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von einzelnen privaten Petenten weitere Stellungnahme vorgetragen. Diese werden nachfolgend in den wesentlichen Aspekten zusammenfassend in Bezug auf Ihre Abwägung dargestellt.

Unter Verweis auf städtebauliche Gründe, die der vorliegenden Plankonzeption zu Grunde liegen ergab sich aus den Inhalten der drei **Stellungnahmen eines privaten Petenten vom 27.05.2016, 09.06.2016 und vom 26.06.2016** bezüglich der vorgetragenen Belange kein Planänderungsbedarf.

Unter Verweis auf städtebauliche Gründe, die der vorliegenden Plankonzeption zu Grunde liegen ergab sich aus den Inhalten der **Stellungnahme vom 27.05.2016** bezüglich der vorgetragenen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kein Planänderungsbedarf. Unter Verweis auf städtebauliche Gründe sowie auf die Festsetzungen, die der vorliegenden Plankonzeption zu Grunde liegen ergab sich aus den Inhalten der **Stellungnahme vom 09.06.2016** bezüglich der vorgetragenen Beeinträchtigung der Totenruhe durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen kein Planänderungsbedarf. Unter Verweis auf städtebauliche Gründe sowie auf die Bedarfsbegründung, die der vorliegenden Plankonzeption zu Grunde liegen ergab sich aus den Inhalten der **Stellungnahme vom 26.06.2016** bezüglich dem vorgetragenen Aspekt des Landschaftsbildes sowie den aufgeworfenen Zweifeln an der Erforderlichkeit der Planung kein Planänderungsbedarf.

Aus den vorgetragenen Inhalten der **Stellungnahme einer privaten Petentin vom 11.06.2016**, bezüglich der vorgetragenen Belange kein Planänderungsbedarf.

Unter Verweis auf den Abwägungsvorgang zur Stellungnahme eines privaten Petenten vom 27.05.2016, ergab sich bezüglich der vorgetragenen Beeinträchtigung des Orts-/Landschaftsbildes kein erneuter Abwägungsbedarf.

Unter Verweis auf städtebauliche Gründe, die ein städtebauliches Erfordernis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB auslösten, ergab sich bezüglich der vorgetragenen Bevorzugung einzelner Personen kein Planänderungsbedarf. Gleiches galt für die Vorgetragenen Bedenken gegen ein städtebauliches Erfordernis der Planung.

Unter Verweis auf die getroffenen Festsetzungen ergab sich bezüglich der vorgetragenen Verkehrsbelange kein Planänderungsbedarf.

Die subjektive Ansicht einer „stillen“ Planung löste, unter Verweis auf die Bekanntmachungs- und Beteiligungserfordernisse des Bauleitplanverfahrens, ebenso wie die subjektive Annahme eines „finanziellen Ausgleichs“ gegenüber der Ortsgemeinde unter Verweis auf städtebauliche Gründe, die der Plankonzeption zugrunde liegen keinen Planänderungsbedarf aus.

Da die Ortsgemeinde keiner Verpflichtung zur Auflistung der durch die Planung ausgelösten Kosten unterliegt, wurde dieser Forderung nicht gefolgt. Unter Verweis auf die zulässige Art der baulichen Nutzung wurde ebenso kein Erfordernis erkannt, einen konkretisierten Verwendungszweck der zulässigen baulichen Anlagen anzugeben, der über die Festsetzungen hinaus geht.

Unter Verweis auf das städtebauliche Erfordernis der Planung am geplanten Standort wurde auch aus dem Hinweis auf Realisierungsmöglichkeiten an alternativen Standorten kein Planänderungsbedarf erkannt.

Der Ortsgemeinderat Holzhausen hat den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ am 09.09.2016 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

12. September 2016



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

Die Ortsgemeinde Holzhausen an der Haide hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für das Flur 20, Flurstück 3/1 am nordwestlichen Rand der Ortsgemeinde beschlossen. Auf dieser Fläche plant der Vorhabenträger eine Lagerhalle sowie ein Wohngebäude zu errichten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei Umsetzung der Planung wird sich kurzfristig die zulässige Nutzung gemäß den Inhalten des Bebauungsplans entwickeln.

Die Planung erfolgt vorhabenbezogen unter Begrenzung der Zulässigkeiten durch Festsetzungen auf den konkreten Vorhabenzweck. Dies gilt für die zulässige Grundfläche, für die Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude, für die zulässige Dachgestaltung sowie für die Begrenzung der Nutzungsarten auf den Störgrad eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO. Demnach darf die Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass sich die geplanten baulichen Anlagen in das Ortsbild einfügen werden. Über die Festsetzung einer randlichen Gehölzeingrünung im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird ebenfalls die Einbindung in die Landschaft gefördert.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates Holzhausen vom 09.09.2016 wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „An der Nassauer Straße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

12. September 2016 heu-ct  
Projektnummer: 12 040  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Dipl.-Geogr. C. Treber (M.A.)

Holzhausen, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
Hardy Eilenz (Ortsbürgermeister)

12. September 2016

