

STADT NASTÄTTEN VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

Bebauungsplan „Hasenläufer“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT NASTÄTTEN

Stand: 31. März 2017
Projekt-Nr: 12 023

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTTEBAU ■ 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

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG GEMÄß §10 (4) BAUGESETZBUCH	3
1 Vorbemerkungen	3
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung von den Behörden und der Öffentlichkeit	6
4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans	12



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) des 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

Der Stadtrat Nastätten hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hasenläufer“ entschlossen, um den kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarf zu decken. Durch die Bauleitplanung sollen am Südrand der Stadt Nastätten ca. 32 Baugrundstücke in mehreren Bauabschnitten geschaffen werden. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Nastätten und hat eine Größe von ca. 2,45 ha. Das Plangebiet wird im Norden bzw. Nordosten von der Schwalbacher Straße, die aus südöstlicher Richtung kommend in die Stadtmitte führt, begrenzt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird für das Vorhaben ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nastätten wird das Plangebiet noch nicht als Wohnbaufläche, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Berücksichtigung regional- und landesplanerischer Zielsetzungen wird für die geplante Entwicklung im Bereich „Hasenläufer“ im wirksamen FNP ausgewiesene Wohnbaufläche an anderer Stelle zurückgenommen. Dafür werden im Gemarkungsbereich „Pollmerstall“ im Nordwesten der Stadtlage ca. 2,8 ha Wohnbaufläche zurückgenommen.

Im Vergleich mit der geplanten Neuausweisung von ca. 2,4 ha Wohnbaufläche erfolgt damit bilanziell ein flächenhafter Ausgleich der Wohnbauflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Die geplanten Änderungen bei den Flächennutzungsplandarstellungen wurden in das parallel laufende Verfahren der 13. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Durch die parallelen

31.03.2017

Planverfahren ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Hinsichtlich der vorgesehenen Neuausweisung von ca. 2,4 ha Wohnbaufläche am südlichen Stadtrand liegt eine positive landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vor.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes in Richtung Holzhausen ist über die Schwalbacher Straße, die nordöstlich am Plangebiet vorbeiführt, geplant. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein Stichstraßensystem. Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen in T-Form vorgesehen, die eine sachgerechte und ausreichende Befahrbarkeit für z.B. Pkw, Rettungsdienste und Mühlfahrzeuge bieten. Über die „Schwalbacher Straße“ erhält man Anschluss an die überörtlichen und überregionalen Verkehrswege.

Die überplanten Flächen des Plangebietes werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt, die Nutzung ist Ackerbau. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2012 wurde auf der Ackerfläche Raps angebaut. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 315 m über NN. Innerhalb dieser Flächen findet man zwei alte Streuobstbäume (Apfelbäume). Die ungefähre Lage der Bäume ist im Biotop- und Nutzungstypenplan dargestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich im direkten Anschluss Ziergärten von insgesamt fünf bebauten Grundstücken mit Gebäuden. Südlich davon befindet sich eine Grünlandbrache mit Gehölzjungwuchs. Südlich, wie auch westlich, grenzt das Plangebiet in direktem Anschluss an weitere Ackerflächen an.

Das Plangebiet ist insgesamt ein strukturarmes Gebiet mit einer untergeordneten ökologischen Bedeutung; die Bedeutung als Standort für die pflanzliche Produktion ist eher gering. Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild und die Erholungseignung eine geringe bis mittlere Bedeutung.

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

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** nach § 4 BauNVO entwickelt.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind bestimmte Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauNVO ausgeschlossen: im Geltungsbereich sind u.a. Nutzungen, die umweltbeeinträchtigendes Potential aufweisen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe), für unzulässig erklärt.

Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO wurde festgesetzt, und es sind einzig Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 festgesetzt, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 40 %.

Entsprechend der Geschossflächenzahl von 0,6 ist – in Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit – eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

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.

31.03.2017



Überwiegend sind keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen durch Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter zu prognostizieren. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. In dem Plangebiet würden – ohne die Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden erfolgen. 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.

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

Interne Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, d.h. die maximale Versiegelung mit Hauptgebäuden beträgt 40 %
- Festsetzung einer niedrigen GFZ unter den möglichen Höchstwerten nach BauNVO
- Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem Katalog des § 4 BauNVO, die umweltbeeinträchtigendes Potential aufweisen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe)
- die Nutzungen regenerativer Energien, z.B. Photovoltaik oder Solarthermie, werden nicht eingeschränkt
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper und der Kubatur durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 10,5 m und Traufhöhe auf 6,5 m
- Regelungen zur Dachgestaltung und –eindeckung
- Festsetzung einer 20 %-igen Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern und Bäumen II. Größenordnung
- Anlage des Ordnungsbereichs A zur Grundstückseingrünung
- Empfehlung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mittels Erdmulden u. Zisternen
- Umfangreiche und ausdrückliche Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser gem. § 2 (2) LWG, Bodenschutz und Baumschutz.
- Festsetzung bezüglich der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für die Befestigung von Gebäudezuwegen, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen.

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

31.03.2017



Ausgleichsmaßnahmen:

Zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs werden folgende Maßnahmen festgesetzt: Gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist im Ordnungsbereich A eine randliche Eingrünung auf den privaten Grundstücken anzulegen (Pflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen). Der Flächenanteil von mindestens 20 % der Baugrundstücke sind mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen (die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet).

Die Eingriffe, die in dem Eingriffsgebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, werden über zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Die Umsetzung dieser externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in den Ordnungsbereichen B und C. Die Flächen in den Ordnungsbereichen B (Flurstück 11 tlw.; Flur 73, Gemarkung Nastätten) und C (Flurstück 98/2; Flur 2, Gemarkung Oelsberg) sind als extensives Dauergrünland zu entwickeln und zu pflegen. In Ordnungsbereich C wird außerdem im südlichen Bereich eine Streuobstwiese angelegt.

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

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen. Auf die relevanten Anregungen wird im Folgenden eingegangen.

Der Stadtrat Nastätten hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** vom **13.02.2013** zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Durch die Vertreter der Kreisverwaltung wurde der Hinweis vorgetragen, dass zur landesplanerischen Stellungnahme der 13. Fortschreibung des FNP gesonderte Unterlagen vorgelegt werden sollten, die dann in einem ergänzenden Verfahren separat behandelt werden würden. Der Stadtrat berücksichtigt diesen Hinweis, so dass ein separater Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gestellt und welcher mit Datum vom 06.Mai 2013 positiv bestätigt wurde. Das positive Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme wurde in den darauffolgenden Verfahrensschritten in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Breite der randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A sowie der Hinweis auf einen Zielkonflikt zwischen den landesplanerischen Belangen unter Verweis auf die der Textfestsetzung beigefügten Pflanzenliste und dem Privatrecht (Darlegung von Inhalten des Nachbarrechtsgesetzes) wurde durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Dieser erkannte keinen Planänderungsbedarf, da der Pflanzstreifen am Südrand des Plangebietes lediglich eine Konkretisierung der pauschalen 20%igen Pflanzpflicht auf den Baugrundstücken und die Artenauswahlliste am Ende der Textfestsetzung lediglich eine Auswahl darstellt. Die Entscheidung über die konkrete Pflanzenauswahl obliegt dem Bauherren. Hinsichtlich des Zielkonfliktes mit den Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes verwies der Stadtrat auf eine an den Pflanzstreifen angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche, zu der die Grenzab-

31.03.2017



stände gemäß Nachbarrechtsgesetz nicht einzuhalten sind. Ein Konflikt mit den Vorgaben des genannten Gesetzes wurde somit nicht erkannt.

Die vorgetragenen Anregungen bezüglich des angewendeten Bilanzierungsmodells im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen. Unter Verweis auf eine fehlende gesetzliche Verpflichtung zur Verwendung eines bestimmten Bilanzierungsmodells wurde unter Anführung weiterer Gründe das bisher angewendete Modell beibehalten. Die Anregung zu verwendeten Aufwertungsfaktoren für Extensivierungsmaßnahmen würde durch den Stadtrat nicht vollständig geteilt. Im Sinne eines fachlichen Kompromisses wurden die Aufwertungsfaktoren zweier Kompensationsmaßnahmen (Schaffung von extensivem Dauergrünland und Maßnahme zur Entwicklung einer Streuobstwiese) von 1,0 auf 0,8 reduziert. Der ermittelte Kompensationsüberschuss reduzierte sich damit auf ca. 100 m².

Der weitere Hinweis auf die Beachtung des § 15 (3) BNatSchG im Rahmen der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und auf die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ wurde zur Kenntnis genommen. Zur Berücksichtigung des genannten Paragraphen des Bundesnaturschutzgesetzes wurden ergänzende Ausführungen in Zusammenhang mit der vorgesehenen externen Kompensationsfläche in die Begründung aufgenommen. Hinsichtlich der Vorprägung des in Rede stehenden Flurstücks als landeplanerische Kompensationsfläche, und der entsprechend vorgesehenen Entwicklung des gesamten Flurstücks als Kompensationsfläche wurde seitens der Stadt die Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gesehen. Unter Verweis auf nicht zur Verfügung stehende Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der Stadt Nastätten, der Lage der Fläche der Kompensationsmaßnahme im sonstigen Geltungsbereich im Eigentum der Stadt, die Möglichkeit zur Entwicklung vernetzter Lebensräume sowie der Vorprägung der Fläche wurde der vorgesehenen Entwicklung und Festsetzung des Teilflurstücks als Kompensationsfläche im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Die vorgetragenen Hinweise der Unteren Landeswasserbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt und durch die Planung werden keine Fließgewässer oder Wasserschutzgebiete berührt. Bezüglich der Versorgung des Plangebietes bzw. der Entsorgung verwies die Untere Landeswasserbehörde auf Ausführungen in den Planunterlagen. Die vorgetragenen Anregungen hinsichtlich erforderlicher wasserrechtlicher Anträge wurden zur Kenntnis genommen und wurden im Rahmen der parallel beauftragten Erschließungsplanung gestellt.

Die Hinweise zur Thematik Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen und waren im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Der Stadtrat wies zusätzlich darauf hin, dass laut Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

In der Stellungnahme der **SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur vom 02.01.2013** wurden einige Inhalte zur Planungskonzeption wiedergegeben. Es wurden einige Hinweise zur Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser) vorgetragen, die im weiteren Verfahren und insbesondere in der fachtechnischen Erschließungsplanung berücksichtigt werden sollten. Es ergab sich kein Planänderungsbedarf.

Seitens des Stadtrates wurde der Hinweis der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie**, vorgetragen in ihrer Stellungnahme vom **10.01.2013**, dass ihr innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt sind, zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf Überprüfung der gegebenen Hinweise im Rahmen der

31.03.2017



nachfolgenden öffentlichen und privaten Erschließungs- und Ausführungsplanung wurde durch einen bereits bestehenden Hinweis in den Planunterlagen zum Denkmalschutz Rechnung getragen.

Mit der Stellungnahme des **LBM Rheinland-Pfalz, Hahn-Flughafen vom 23.02.2013** wurde auf das zum Plangebiet in 800m bis 900m entfernt gelegene Segelfluggelände Nastätten hingewiesen. Das Konfliktrisiko zwischen Flughafenlärm und Wohngebiet wäre zu groß. Der Stadtrat Nastätten hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Mit der vorgesehenen Wohngebietsentwicklung am südlichen Rand der Siedlungslage würde diese nicht näher an das Segelfluggelände heranrücken. Zudem würden sich bereits größere Teile des Siedlungsgebietes Nastätten (Wohngebiete) östlich des jetzt vorgesehenen Standortes und damit näher am Segelfluggelände als die jetzt vorgesehene Entwicklung befinden. Der Betrieb auf dem Segelfluggelände, gerade mit schallintensiveren Motorseglern, wäre nur zeitweilig, so dass von einer unzumutbaren Belastung nicht auszugehen wäre. In die Begründung und in die Planurkunde des Bebauungsplans wurde ein Hinweis zum Segelfluggelände Nastätten aufgenommen. Damit wurden den Anregungen bzw. Bedenken Rechnung getragen.

Aus den Hinweisen zu den Themen „Bergbau/Altbergbau“ und „Boden und Baugrund -allgemein“, mineralische Rohstoffe und Radonprognose, vorgetragen durch das **Landesamt für Geologie und Bergbau** im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **05.02.2014**, resultierte kein Änderungsbedarf. Es wurde lediglich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Bereich des auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Marie IV“ liegen würde. Der Stadtrat hat die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat nahm die Bedenken der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **31.01.2013** bezüglich der vorgesehen wohnbaulichen Entwicklung in der Flur 75 zur Kenntnis. Unter Verweis auf das parallel laufende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans einschließlich der Vorlage einer positiven landesplanerischen Stellungnahme mit Datum vom 06. Mai 2013 wurde kein Planänderungsbedarf erkannt. Der Stadtrat verwies darauf, dass im Rahmen der genannten Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen an anderer Stelle in höherem Maße zurückgenommen werden und der landwirtschaftlichen Nutzung bilanziell nicht mehr Wohnbaufläche entzogen wird. Zusätzlich wies die Stadt auf den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Nastätten und die bereits vorliegenden konkreten Bauabsichten hin. Somit wurde insgesamt von einer Planänderung abgesehen.

Die Hinweise der **Syna GmbH**, vorgetragen im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **22.01.2013** zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet durch die Aufstellung einer Kompakt-Transformatorstation wurde dahin gehen berücksichtigt, als dass eine entsprechende Versorgungsfläche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt wurde. Dem beigefügten Leitungsplans waren die Versorgungsleitung des genannten Unternehmens zu entnehmen. Darüber hinaus wurde seitens der Stadt zur Kenntnis genommen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas über eine Leitung nahe der Schwalbacher Straße gesichert ist.

Hinsichtlich der vorgetragenen Anregung des **Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus** bezüglich der Thematik eines Bodenordnungsverfahrens führte die Stadt an, dass ein entsprechendes Verfahren nicht beabsichtigt ist und verwies zusätzlich auf Ausführungen in der Begründung zur genannten Thematik. Der Anregung zur Entfernung der eingetragenen Grundstücksgrößen im Bebauungsplan wurde nicht gefolgt, da entsprechend keine Zahlenwerte eingetragen waren. Die seitens der Fachbehörde bewertete Karte stammte voraussichtlich aus der Begründung zum Bebauungsplan (Darstellung einer Plankarte mit eingetragenen Grundstücksgrößen).

31.03.2017



Die Ausführungen der **Verbandsgemeindewerke Nastätten** hinsichtlich der Löschwasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung wurden durch die Stadt zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Grundzüge der Entwässerungsplanung, im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **06.02.2013** wurden ebenfalls zur Kenntnis und als Informationen in das Kapitel 4.9 „Ver- und Entsorgung“ der Begründung aufgenommen. Die bisherigen Ausführungen wurden entsprechend aktualisiert.

Die Bedenken der **Ortsbauernschaft Nastätten (21.01.2013)** zur Entwicklung des in Rede stehenden Wohngebietes wurden durch die Stadt zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Plangeberin wurde das städtebauliche Erfordernis der Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle gesehen. Dies auch mit Verweis auf die bereits bestehende hohe Nachfrage an Bauland. Die vorgetragenen Belange des bewirtschafteten Landwirten wurden mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gleichwertig in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des höherwertigen gemeinschaftlichen Interesses zur Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle wurde der vorliegenden Planung der Vorrang gewährt. Der vorgebrachte Einwand der Ortsbauernschaft hinsichtlich einer Existenzgefährdung wurde durch die Plangeberin nicht geteilt, da die Flächeneigentümer verkaufsbereit waren und eine ordnungsgemäße Kündigung der Pachtverträge erfolgte.

Die vorgetragenen Ausführungen bezüglich der naturschutzfachlichen Kompensation durch die Ortsbauernschaft wurden durch die Stadt nicht bestätigt, da diese planungsrechtlich nicht ausreichend sind, um den gesetzlichen Anforderungen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen. Zur Erlangung eines funktionalen Ausgleichs wurde durch die Stadt auf die Erforderlichkeit externer Kompensationsflächen verwiesen. Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Die Stellungnahme der **Ortsbauernschaft Nastätten** vom **30.01.2013** war inhaltsgleich der Stellungnahme vom 21.01.2013, so dass an dieser Stelle auf die Würdigung zur entsprechenden Stellungnahme verwiesen wurde.

Die Stellungnahme der **Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten** vom **10.01.2013** wurde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung durch den Stadtrat Nastätten zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Die Anregung der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten als Verkehrsbehörde, Nastätten bezüglich der Müllentsorgung wurde berücksichtigt, indem ein Hinweis zur Müllentsorgung in die Planurkunde aufgenommen wurde.

Die Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung hinsichtlich der vorgesehenen Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche wurde zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Unter Berücksichtigung einer ausgiebigen Diskussion und Behandlung der Thematik im Rahmen von Beratungsgesprächen sowie der bestehenden Beschlussfassung zum aktuellen Planentwurf (z. B. Bauausschuss am 05.06.2012 und Beschluss Stadtrat vom 18.06.2012) wurde seitens der Stadt kein Planänderungsbedarf erkannt.

Die Verbandsgemeindewerke als Verkehrsbehörde empfahl die Anlage eines Sicherheitsbereichs im Straßenraum von 0,5 m, sofern auf die Anlage eines Gehwegs verzichtet würde. Zur Berücksichtigung der Anregung, dass dieser Bereich entsprechend auch durch Grundstückseinfriedungen freizuhalten ist, wurde die Textfestsetzung „Einfriedung“ um entsprechende Inhalte ergänzt.

Die Hinweise zur Beachtung ausreichender Sichtflächen an Straßeneinmündungen sowie zur Freihaltung dieser Flächenbereiche wurde durch die Plangeberin zur Kenntnis genommen. Zur Berück-

31.03.2017



sichtigung dieser Hinweise erfolgte die Ermittlung und zeichnerische Festsetzung von Sichtdreiecken an den Einmündungsbereichen der Straßen. Zusätzlich wurde eine Textfestsetzung hinsichtlich der „von der Bebauung freizuhaltenen Flächen“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

In dem Teilnahmeverfahren wurden von diversen Behörden und sonstigen beteiligten Trägern öffentlicher Belange insgesamt keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, so dass sich kein Planänderungsbedarf ergab.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB** wurden von den Bürgern weitere Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die wie folgt gewürdigt wurden:

In einer **privaten Stellungnahme** vom **18.02.2013** wurden, unter Anführung einiger Zeitungsartikel, Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet „Hasenläufer“ vorgetragen. Die Ansicht der Aufnahme unverbindlicher Hinweise bezüglich der Rückhaltung von Niederschlagswasser wurde durch die Stadt nicht geteilt, die darauf hinwies, dass die entsprechenden Hinweise auf angeführten Paragraphen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes basieren und somit nicht völlig unverbindlich sind. Zusätzlich verwies die Plangeberin auf die Ausführungen der Begründung zur entwässerungstechnischen Grundkonzeption. Auf eine verbindliche Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser wurde bewusst aufgrund der aus Erfahrungswerten bekannten geringen bis unzureichenden Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der notwendigen Sicherstellung der Umsetzung verzichtet, da sonst Schadensersatzansprüche gelten gemacht werden könnten. Zusätzlich verwies die Plangeberin auf die entwässerungstechnische Fachplanung und die vorliegende Erlaubnis der SGD Nord, Regionalstelle WAB, vom 28.10.2013. Es erfolgte die Aktualisierung der Ausführungen zur entwässerungstechnischen Grundkonzeption in der Begründung für den weiteren Verfahrensschritt. Planänderungsbedarf wurde insgesamt nicht erkannt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und in dem **Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB** sind die nachfolgenden Stellungnahmen eingegangen:

Der Stadtrat Nastätten hat die Stellungnahme der **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises** vom **03.11.2014** insgesamt zur Kenntnis genommen und wie folgt gewürdigt:

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass die Untere Wasserbehörde auf ihre Stellungnahme, abgegeben im Rahmen des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens verwies, welche bereits im Abwägungsvorgang zum genannten Teilnahmeverfahren berücksichtigt wurde. Planungsrelevante Aspekte fließen in die Bebauungsplanaufstellung bereits ein.

Die Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** vom **06.10.2014**, beinhaltet Hinweise zur Nichtbetroffenheit von Oberflächengewässern, Schutzgebieten und kartierten Altablagerungsflächen. Zusätzlich wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser bzw. Abwasser vorgetragen sowie zum Vorhandensein erforderlicher wasserrechtlicher Zulassungen vorgebracht. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie** verwies in ihrer Stellungnahme vom **06.10.2014** auf die Gültigkeit ihrer Stellungnahme vom 10.01.2013, abgegeben im Rahmen des frühzeitigen Teilnahmeverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB. Die Belange des Denkmalschutzes wurden entsprechend bereits in den Planunterlagen berücksichtigt.

31.03.2017



Die Stellungnahme **des Landesamtes für Geologie und Bergbau** vom **10.10.2014** war inhaltsgleich der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 17.01.2013. Entsprechend wurde lediglich die Würdigung aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wiederholt.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** trug in ihrer Stellungnahme vom **10.10.2014** Bedenken hinsichtlich eines tatsächlichen Bedarfs für ein neues Wohngebietes unter Verweis auf Ausführungen in der Begründung zu bestehenden Baugrundstücken im Bereich „Weiberdell“ vor. Darüber hinaus wurden der Verlust landwirtschaftlich bedeutsamer Flächen und das Fehlen eines wertgleichen Ausgleichs der überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen thematisiert. Zusätzlich wurden Bedenken bezüglich Kompensationsmaßnahmen und der eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzung entsprechender Flächen vorgetragen. Unter Verweis auf bestehende Ausführungen der Begründung legte der Stadtrat den bestehenden Bedarf des neuen Wohngebietes „Hasenläufer“ und die bestehenden Verhältnisse im Bereich „Weiberdell“ dar. Hinsichtlich der Aussage der Landwirtschaftskammer auf das Fehlen eines „wertgleichen Ausgleich“ wurde auf die Ausführungen im Kapitel 3 der Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen. Durch die höhere Rücknahme von Wohnbauflächen gegenüber der Ausweisung neuer Wohnbaufläche erfolgte auch im Bezug auf die Wertigkeit der Flächen hinsichtlich ihrer Bodenqualität eine Kompensation. Zusätzlich wies der Stadtrat auf das Vorliegen einer positiven landesplanerischen Stellungnahme zur 13. Änderung Flächennutzungsplans der VG Nastätten vom 06. Mai 2013 und deren konkrete Inhalte hin. Der geplanten Baugebietesentwicklung wurde im Rahmen der Abwägung hinsichtlich seiner Bedeutung für die Stadt Nastätten der planerische Vorrang eingeräumt.

Die in der Stellungnahme der **Deutschen Telekom Technik GmbH** vom **08.10.2014** vorgetragenen Inhalte wurden durch die Stadt zur Kenntnis genommen. Sie bezogen sich primär auf Belange der nachfolgenden Erschließungsplanung und sind für diese relevant. Sie sind entsprechend weniger relevant für die vorliegende Bauleitplanung. Der Anregung zur Aufnahme einer „fachlichen Festsetzung“ zur Sicherung erforderlicher Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsanlagen wurde nicht gefolgt, da diese nicht die Anforderungen an Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB erfüllt. Planänderungsbedarf ergab sich nicht.

Die vorgetragenen Anregungen **der Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten** im Rahmen ihrer Stellungnahme vom **16.10.2014** zur Ausbaubreite der Straßenverkehrsfläche, zur Straßenraumgestaltung und zu den vorgesehenen Stichstraßen wurden inhaltsgleich bereits im Rahmen ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragen und wurden im genannten Verfahren in den Abwägungsvorgang eingestellt. In diesem Zusammenhang wurde der vorliegenden Bauleitplanung der Vorrang eingeräumt. Weitere vorgetragene Anregungen hinsichtlich Einfriedungen und aus Sicherheitsgründen freizuhaltende Flächen im Einmündungsbereich von Straßen wurden ebenfalls bereits im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens seitens der Verbandsgemeindeverwaltung vorgetragen und im Rahmen des genannten Verfahrens durch die Ergänzung einer Festsetzung sowie die Aufnahme einer zusätzlichen textlichen und einer zeichnerischen Festsetzung in die Planunterlagen berücksichtigt. Die Hinweise zur Thematik nachzuweisender Parkplätze auf den Baugrundstücken wurde bereits durch die Konkretisierung der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt. Insgesamt resultierte kein Planänderungsbedarf, da die relevanten Aspekte bereits zuvor gewürdigt und in die Planunterlagen eingearbeitet wurden.

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 weder Bedenken noch abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen wurden. Der Stadtrat Nastätten hatte in der Folge insgesamt keinen Planänderungsbedarf erkannt.

31.03.2017



Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB** wurden von den Bürgern weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen, die wie folgt gewürdigt wurden:

Die Stellungnahme des **Ortsbauernvorstehers** von Nastätten vom **06.10.2014** war inhaltsgleich der Stellungnahme der Ortsbauernschaft Nastätten vom 21.01.2013, vorgetragen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens. Es erfolgte somit seitens der Stadt lediglich die Wiederholung der entsprechenden Würdigung. Planänderungsbedarf wurde hieraus nicht erkannt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4a (3) BauGB sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die jedoch zu keinem Planänderungsbedarf führten.

Der Stadtrat Nastätten hat den vorliegenden Bebauungsplan „Hasenläufer“ am 16.11.2015 als Satzung gemäß § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

4 Teil C: Gründe für die Wahl des Plans

Die Stadt Nastätten hat sich entschlossen den Bebauungsplan „Hasenläufer“ aufzustellen, um ca. 32 Bauplätze zu schaffen und auf diese Weise den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. In der Stadt Nastätten ist ein entsprechender Bedarf gegeben: Für diesen Standortbereich liegen bereits etwa 20 konkrete Bauabsichten vor

Der Bebauungsplan zeichnet sich insgesamt durch eine optimale Ausnutzung der Plangebietsflächen aus. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine weitestgehend umweltfreundliche Planung. Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Gründen. 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.

In der Sitzung des Stadtrates Nastätten vom 16.11.2015 wurde der Bebauungsplan „Hasenläufer“ als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

31.März 2017
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-sch-ac
12 023
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Dipl.-Ing. Sabine Schöneberg
Ayla Claßen B. Sc.

Nastätten, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Emil Werner(Stadtbürgermeister)

31.03.2017

