



**Ortsgemeinde Welschneudorf**  
Verbandsgemeinde Montabaur  
Westerwaldkreis

**Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Im Dielkopffeld“**  
- Verfahren nach § 13b BauGB -

**Begründung**

**Verfahrensstand:**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
i.V.m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Mai 2019**

**zuletzt geändert: 06.05.2019**

## IMPRESSUM

*Bearbeitet im Auftrag der* Ortsgemeinde Welschneudorf  
Arzbacher Straße 1  
56412 Welschneudorf

*Bearbeitet durch* Planeo Ingenieure GmbH  
Bachweg 5  
57627 Hachenburg

*Verfasser:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Planunterlagen  
und Script:* Kerstin Eiteneuer, B.Eng.

*Verfahrensstand:* Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Mai 2019

**INHALT****SEITE****Begründung**

|   |    |
|---|----|
| 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung .....                            | 4  |
| 2. Einbeziehung von Außengebietsflächen in das beschleunigte Verfahren .....      | 4  |
| 2.1 Allgemeines.....  | 4  |
| 2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang .....                        | 5  |
| 2.3 Anwendungsvoraussetzungen für den § 13b BauGB .....                           | 6  |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....                     | 8  |
| 3.1. Räumlicher Geltungsbereich .....   | 8  |
| 2.2 Eigentumsverhältnisse .....   | 9  |
| 3. Vorgaben zur Planung.....  | 10 |
| 3.1 Raumordnung und Landesplanung .....   | 10 |
| 3.2 Flächennutzungsplan der VG Montabaur für die Ortsgemeinde Welschneudorf ..... | 11 |
| 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht .....   | 11 |
| 3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....    | 11 |
| 3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung .....                  | 12 |
| 3.6 Verkehrliche Erschließung.....  | 12 |
| 3.7 Ver- und Entsorgung .....   | 12 |
| 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung .....                                  | 12 |
| 3.7.2 Außengebietsentwässerung.....   | 13 |
| 3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser .....                               | 13 |
| 3.7.4 Energieversorgung .....   | 13 |
| 3.8 Altlasten .....   | 13 |
| 3.9 Denkmalschutz.....  | 13 |
| 3.10 Wasserschutzgebiete .....  | 13 |
| 3.13 Forstwirtschaftliche Belange.....  | 13 |
| 4. Planinhalt und Abwägung.....   | 14 |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung .....  | 14 |
| 4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan .....                            | 14 |
| 4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen .....                           | 14 |
| 4.3.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 14 |
| 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....                                  | 15 |
| 4.3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....                               | 16 |
| 4.3.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....               | 16 |
| 5. Auswirkungen der Planung.....  | 17 |
| 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....                                    | 17 |
| 5.3 Bodenordnende Maßnahmen.....  | 17 |
| 5.4 Kosten und Finanzierung.....  | 17 |
| 6. Flächenbilanz .....  | 17 |
| 7. Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen Fassung .....                         | 18 |

## Begründung

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

In der 958 Einwohner (Stand: 31.12.2017; Quelle: Statistisches Landesamt) zählenden Ortsgemeinde Welschneudorf, in der Verbandsgemeinde Montabaur gelegen, hat im Jahre 2004 den letzten Bebauungsplan für ein Wohnbaugebiet aufgestellt. Die Erschließung der Flächen erfolgte im Jahr 2013. Alle Bauflächen im Baugebiet „Vorn in den Stömpen“ wurden daraufhin zügig vermarktet und das Baugebiet ist mittlerweile vollständig bebaut.

Aufgrund einer moderaten Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Gemeinde nun die Ausweisung eines neuen Wohngebietes. Das Baugebiet erweitert die Ortslage in nördliche Richtung. Die Flächen schließen unmittelbar an das Baugebiet „Im Krautfeld – Oberes Dielkopffeld“ an und runden die Ortslage sinnvoll ab. Auf einer Fläche von rund 1,9 ha sollen insgesamt ca. 20 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> entstehen.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Ortsgemeinde Welschneudorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Dielkopffeld“ beschlossen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Tatsache, dass die Innenentwicklungspotentiale von Welschneudorf ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, bietet sich durch die Paragraphen 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) an, das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

### 2. Einbeziehung von Außengebietsflächen in das beschleunigte Verfahren

#### 2.1 Allgemeines

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

Mit diesem Gesetz wurden auch die Bestimmungen des § 13b ins BauGB aufgenommen:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Städtebaugesetzgebung ist zunehmend von dem Ziel der Innenentwicklung geprägt. Der neu eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31. Dezember 2019 einen

Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnbaunutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

„Neben der Stärkung der Innenentwicklung werde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren mit dem neuen §13b BauGB auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen. Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, sei das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt worden. Der Aufstellungsbeschluss müsse bis zum 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 abgeschlossen sein.

Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann. Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden.“ (Auszug aus der Bundestagsbegründung).

Für die Planbereiche, die die entsprechenden Kriterien erfüllen, können also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, das heißt auch ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie sind dabei eigenständig oder im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig.

## 2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Wie bereits dargelegt entfällt bei der Anwendung des § 13b BauGB die Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung; dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht von einer sachgerechten Abwägung. So sind auch hier die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Was die Anforderungen an die planerische Abwägung betrifft, gelten uneingeschränkt die allgemeinen Bestimmungen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind i.V.m. § 1a BauGB daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bundesgesetzgeber hat 2009 durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Fachbeitrag Artenschutz durch das Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege, Dipl. Geogr. Markus Kunz, Hachenburg, erstellt. In diesem Fachbeitrag Artenschutz der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

### **2.3 Anwendungsvoraussetzungen für den § 13b BauGB**

Wie eingangs erwähnt müssen zur Anwendung des § 13b BauGB entsprechende Voraussetzungen an das Plangebiet erfüllt sein.

#### Sachlicher Anwendungsbereich (§ 13b Satz 1 BauGB)

Bebauungspläne im Sinne des § 13b BauGB kommen nur für Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird.

Da das Plangebiet „Im Dielkopffeld“ als Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt, ist der sachliche Anwendungsbereich als gegeben anzusehen.

#### Zeitlicher Anwendungsbereich (§ 13b Satz 1 und Satz 2 BauGB)

Die Inanspruchnahme des § 13b BauGB ist nur gegeben, wenn das Verfahren für den Bebauungsplan bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet wurde.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Dielkopffeld“ wurde durch den Rat der Ortsgemeinde Welschneudorf am 14.05.2019 gefasst und am ..... durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Montabaur öffentlich bekanntgemacht. Das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

Insofern wird auch der zeitliche Anwendungsbereich eingehalten.

#### Räumlicher Anwendungsbereich (§ 13b Satz 1 BauGB)

Gemäß § 13b Satz 1 BauGB kommen nur solche Bebauungspläne für die Anwendung des § 13b BauGB in Betracht, die bestimmte Voraussetzungen in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich mit sich bringen.

Zum einen kommen nur Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht.

Bei der vor genannten Grundfläche handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden darf. Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, das heißt der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen, wobei die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO dabei unberücksichtigt bleiben. Erschließungsflächen (z.B. öffentliche Verkehrsflächen) zählen dabei ebenfalls nicht mit.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha, wobei der darin als Wohnbauflächen festgesetzte Bereich ca. 1,35 ha beträgt. Die maximale Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO wird auf 0,4 festgesetzt, sodass sich eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von ca. 5.400 Quadratmetern, also deutlich weniger als 10.000 Quadratmeter, ergibt.

Des Weiteren werden im § 13b BauGB Einschränkungen zum räumlichen Anwendungsbereich dahingehend getroffen, dass sich der Bebauungsplan an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen muss.

Der Bebauungsplan „Im Dielkopffeld“ schließt sich unstrittig an die bereits bebaute Ortslage Welschneudorf an.

Die räumlichen Voraussetzungen zur Inanspruchnahme des § 13b BauGB sind damit beim vorliegenden Bebauungsplan „Im Dielkopffeld“ erfüllt.

#### Negative Voraussetzungen

Gemäß §§ 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nicht angewandt werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Dielkopffeld“ wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt. Ersten Einschätzungen zufolge werden keine der o.g. Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan erwartet. Insofern ist das beschleunigte Verfahren hier anwendbar.

Weiter ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung uneingeschränkt auch beim beschleunigten Verfahren Anwendung findet.

Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Die Ortsgemeinde Welschneudorf verfügt selbst nicht mehr über freie Baugrundstücke. Darüber hinaus zeigt eine Auswertung des Baulückenkatasters in der Ortslage von Welschneudorf insgesamt ca. 10 Baulücken in privater Hand, die dem Grundstücksmarkt jedoch nicht zur Verfügung stehen.

Seitens der Verwaltung wurden die Grundstückseigentümer der privaten Bauplätze angeschrieben, um deren Verkaufsbereitschaft (und ggf. ihre Bereitschaft zur Vermarktung u.a. auch über die Internetangebote der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde) abzufragen. Insgesamt fünf der Grundstückseigentümer möchten ihre Grundstücke derzeit nicht veräußern, von den anderen fünf Grundstückseigentümern gab es keine Rückmeldung, sodass auch hier davon ausgegangen werden muss, dass die Bauplätze nicht verkauft werden sollen.

Die Ausweisung des Baugebietes „Im Dielkopffeld“ ist für eine notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Welschneudorf erforderlich.

### Fazit

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

### 3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage und hat eine Plangebietsgröße von insgesamt rd. 1,9 ha.



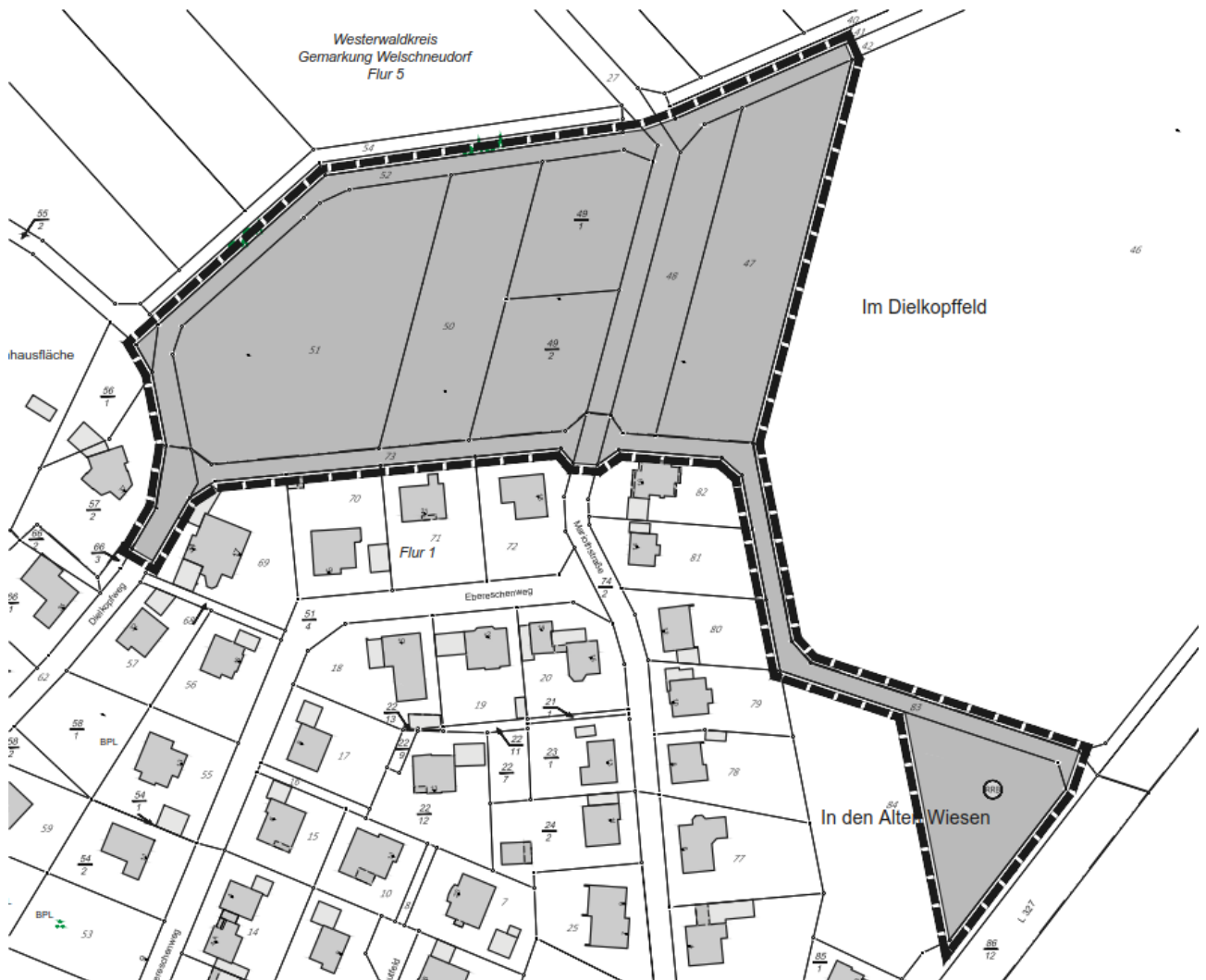
Auszug aus der  
Topographischen Karte  
1 : 25.000 - LANIS-RLP

unmaßstäblich,  
eingenordet

Datengrundlage:  
Geobasisinformationen  
der Vermessungs- und  
Katasterverwaltung  
Rheinland-Pfalz  
(Zustimmung vom  
15.10.2002)



In der nachfolgenden Karte ist der überplante Bereich durch die Plangebietsgrenze gekennzeichnet. Es umfasst folgende dort grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Welschneudorf, Flur 1, Flurstücke 62 tlw., 73, 74/2 tlw., 83 und 84 tlw. sowie Flur 5, Flurstücke 27 tlw., 42 tlw., 47, 48, 49/1, 49/2, 50, 51, 52 tlw. und 55/2 tlw.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich teilweise bereits im Eigentum der Ortsgemeinde Welschneudorf, teilweise noch in Privatbesitz.

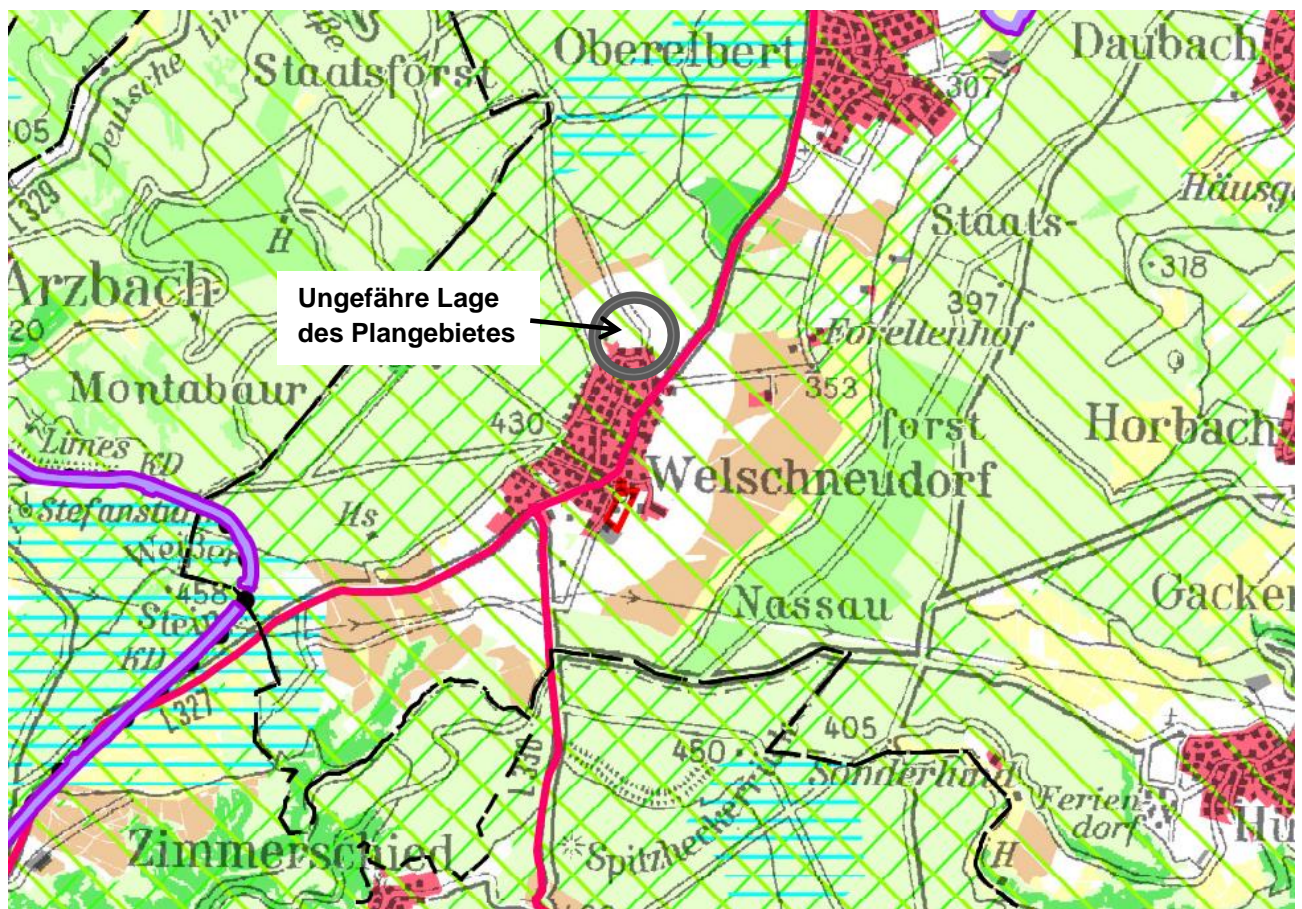
### 3. Vorgaben zur Planung

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP 2017) ist seit dem 11.12.2017 in Kraft getreten und beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibung 2013) und enthält Ziele und Grundätze, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Im RROP 2017 werden die Verbandsgemeinde Montabaur und damit der Planbereich in Welschneudorf dem „Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. In der Verbandsgemeinde Montabaur übernimmt die Stadt Montabaur gemäß des wirksamen RROP 2017 eine zentralörtliche Funktion als kooperierendes Mittelzentrum. In der Gesamtkarte ist das Plangebiet in Welschneudorf als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus gekennzeichnet.

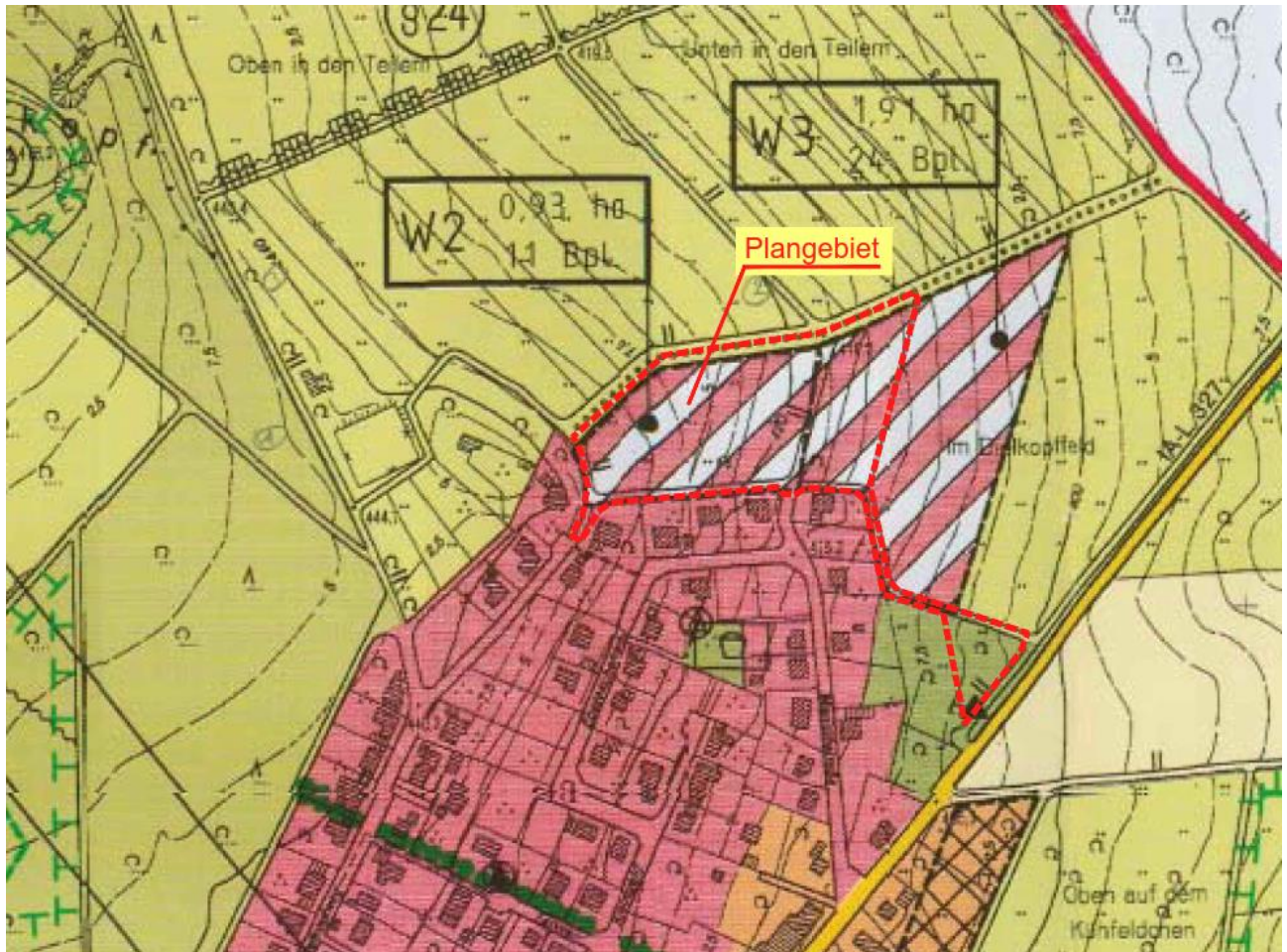
Weitere Aussagen sind im RROP für das Plangebiet nicht getroffen. Es sind auch sonst keine Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen für den Planungsraum selbst dargestellt.



Auszug aus der Gesamtkarte zum Fortschreibungsentwurf des RROP 2017 (mit Planbereich); unmaßstäblich, genordet; Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

### 3.2 Flächennutzungsplan der VG Montabaur für die Ortsgemeinde Welschneudorf

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur sieht für die Ortsgemeinde Welschneudorf am nördlichen Ortsrand bereits eine etwa 3 Hektar große Wohnbaufläche im Gemarkungsbereich "Im Dielkopffeld" vor.



Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Montabaur, unmaßstäblich, genordet  
(Quelle: Bauamt VG Montabaur)

### 3.3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant.

### 3.4 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Krautfeld – Oberes Dielkoffeld“ an und überplant an zwei Stellen (Anbindung der Erschließungsstraße an die Straße „Dielkopffeld“ und Bereich geplantes Regenrückhaltebecken) auch Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 3.5 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Die Ortslage Welschneudorf liegt in der Großlandschaft „Westerwald“ und dort in der „Hochfläche von Welschneudorf“.

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks Nassau.

Flächen nach § 30 Bundesnaturschutzgebiet sowie § 15 Landesnaturschutzgebiet (pauschal geschützte Flächen) sind im Plangebiet selbst nicht verzeichnet.

Die Ortsgemeinde Welschneudorf wird als gentechnikfreies Gebiet nach § 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) geführt.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

Die geplante Erschließungsstraße knüpft als Ringerschließung an zwei Punkten an die vorhandenen Gemeindestraßen „Dielkopfweg“ und „Mariothstraße“ an. Damit sind keine Wendeanlagen im Plangebiet erforderlich und die Ziel- und Quellverkehre können geordnet abfließen.

Innerhalb des Plangebiets werden Erschließungsstraßen mit einer Regelbreite von 6,50 m vorgesehen. Die Verlängerung der „Mariothstraße“ wird mit 7,0 m weitergeführt, weil diese auch die vorhandenen Hauptwasserleitung beinhaltet.

Für eine mögliche Erweiterung des Baugebiets in östliche Richtung ist bereits eine Verkehrsfläche als Anbindung vorgesehen. Diese erschließt bei der vorliegenden Planung auch zwei mögliche Baugrundstücke.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes wird über Netzerweiterungen und den Anschluss an die bestehenden Anlagen sichergestellt.

#### 3.7.1 Entwässerungstechnische Erschließung

Das Plangebiet soll grundsätzlich im Trennsystem erschlossen werden. Die Anbindung des Schmutzwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgt am derzeitigen Anfangsschacht in der „Mariothstraße“ zwischen Haus-Nr. 16 und 18.

Der neu herzustellende Regenwasserkanal wird von der Erschließungsstraße über den dazu in der Planzeichnung festgesetzten Wirtschaftsweg in Richtung der südlich gelegenen Flächen für die Regenrückhaltung (RRB) geführt. Der Wirtschaftsweg ist bereits jetzt als Wegeparzelle vorhanden, sodass für die Ableitung des Wassers zum RRB hier lediglich Flächen der Ortsgemeinde Welschneudorf in Anspruch genommen werden müssen. Für das Becken selbst ist Grunderwerb zu tätigen, wobei im Zuge der weiteren Objektplanungen der Umfang der benötigten Fläche noch zu klären ist.

Nach Rückhaltung und Drosselung soll das Regenwasser an den vorhandenen Wegeseitengraben in der Parzelle 44 abgegeben werden. Der Graben verläuft parallel zur Landesstraße Nr. 327 (L 327) und dient deren Entwässerung. Vom Baulastträger

(Landesbetrieb Mobilität Diez) wurde in einem Vorabgespräch signalisiert, dass der Nutzung des Grabens prinzipiell zugestimmt werden könnte.

Das Niederschlagswasserkonzept ist in seinem Detaillierungsgrad noch zu überarbeiten und wird zu gegebener Zeit mit den zuständigen Behörden und dem Landesbetrieb Mobilität Diez abgestimmt.

### 3.7.2 Außengebietsentwässerung

Das Plangebiet befindet sich in einem nach Osten geneigten Gelände. Im Westen und Süden grenzt die bestehende Ortslage unmittelbar an, sodass voraussichtlich auf das Plangebiet kein Außengebietswasser aus der freien Landschaft treffen wird. Die Anlage von entsprechenden Entwässerungsgräben am Plangebietsrand erscheint damit als entbehrlich.

### 3.7.3 Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über die bestehenden Anlagen der Verbandsgemeindewerke Montabaur (VG-Werke Montabaur) sichergestellt.

Für die Erschließung der neuen Bauflächen ist die Erweiterung des Trinkwassernetzes in Abstimmung mit den VG-Werken Montabaur vorzunehmen. Hierüber kann dann auch der für die Wohnbebauung notwendige Brandschutz abgedeckt werden.

### 3.7.4 Energieversorgung

Im Plangebiet selbst sind keine Anlagen zur Energieversorgung vorhanden. Das Netz der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG, Koblenz (ENM) in Form von Strom- und Gasleitungen sind daher im Rahmen der Objektplanungen zu erweitern.

Details dazu sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

## **3.8 Altlasten**

Flächen mit Altlasten sind gemäß Bodenschutzkatasster im Planbereich nicht vorhanden.

## **3.9 Denkmalschutz**

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind im Planbereich nicht vorhanden.

## **3.10 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind im Geltungsbereich des nicht verzeichnet.

## **3.13 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Planung nicht berührt.

## **4. Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist es, kurzfristig Wohnbauflächen bedarfsgerecht und in kleinem Umfang zur erschließen.

Nachdem innerhalb der Ortslage keine Wohnbaugrundstücke durch die Ortsgemeinde Welschneudorf zur Verfügung gestellt werden können, die Nachfrage nach Bauland jedoch vorhanden ist, hat sich der Rat der Ortsgemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Dielkopffeld“ im Anschluss an das bereits bestehenden Baugebiet „Im Krautfeld – Oberes Dielkopffeld“ entschlossen. Damit sollen weitere gemeindeeigene Baugrundstücke angeboten werden.

### **4.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Ein Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verletzen. Die Grundkonzeption und das städtebauliche Ziel des Flächennutzungsplanes müssen jedoch gewahrt bleiben.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich an einer Stelle weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dies betrifft die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken, die derzeit noch als Grünfläche im FNP dargestellt wird.

Der Flächennutzungsplan sollte daher bei der nächsten Fortschreibung in diesem Bereich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Dielkopffeld“ angepasst werden.

### **4.3 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen**

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dieser Prämisse folgend wird in Anlehnung an die südlich angrenzenden Nutzungen im Bereich des Plangebietes „Allgemeines Wohngebiet“ [WA] nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Hier sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht zugelassen und die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür kein Bedarf gegeben ist und außerdem Immissionskonflikte bezüglich der Wohnungsnutzung zu erwarten wären. Besonders der Ziel- und Quellverkehr der oben aufgeführten Nutzungen führt zu nicht gewünschten Belastungen.

Des Weiteren passt sich das neue Baugebiet durch eine derartige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung dem bestehenden Ortsbild sowie den angrenzenden Wohngebieten an.

#### 4.3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden im Wesentlichen durch die benachbarte Bebauung bestimmt.

Unter Ausnutzung der maximalen baulichen Nutzung der Gebäude könnten starke Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauwerken entstehen, die ein ausgewogenes Orts- und Landschaftsbild stören würden. Daher werden Einschränkungen zur Ausnutzung der Baugrundstücke getroffen. Mit den vorgesehenen Festsetzungen soll die Entstehung einer massiven und verdichteten Bebauung unterbunden und der weitgehend dörfliche Charakter unterstrichen werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauwilligen im Wohngebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf Ihren Grundstücken. Die Festlegung von Firstrichtungen ist aus dem gleichen Grund nicht vorgeschrieben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie § 19 BauNVO im Plangebiet als Grundflächenzahl [GRZ] mit einem Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl [GFZ] ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 20 BauNVO mit maximal 0,8 zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei [II] begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie § 18 BauNVO wird an dieser Stelle noch eine Festsetzung bezüglich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgen. Die Höhen werden in enger Abstimmung mit der Straßenvorplanung ermittelt.

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes liegt darin, den Wohnstandort weiter zu entwickeln. Die angrenzenden Baugrundstücke sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Struktur soll beibehalten werden. Es werden aber im Plangebiet neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen.

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen soll zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen pro Einzelhaus (EH 2 Wo) und nicht mehr als eine Wohnung pro Doppelhaushälfte (DH 1 Wo) betragen. Nach der einschlägigen Rechtsprechung kann die Festsetzung nur in Bezug auf das jeweilige Gebäude, nicht auf das Baugrundstück, erfolgen. Für eine solche Festsetzung ist deren Zweckmäßigkeit aus den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten abzuleiten. Es sollen lediglich Ein- und Zweifamilienwohnhäuser entstehen, die sich in die ländlich geprägte Umgebung einfügen. Eine Zunahme des Straßenverkehrs durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und die damit verbundenen Mietwohnungen ist nicht gewünscht. Dadurch entstünde auch ungeordnetes Parken, da nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Daneben bringt der verstärkte Bau von Mehrfamilienhäusern häufig auch einen deutlichen Anstieg der Grundstückspreise mit sich, wodurch das Ziel einer sozial gerechten Bodennutzung

gefährdet wird. Der Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungen soll darüber hinaus auch nachbarschützender Charakter zukommen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

#### 4.3.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dem Trend zu neuen geometrischen Architekturformen, Bauweisen und Materialien sowie der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung tragend, werden im Neubaugebiet keine Einschränkungen bezüglich der Gebäude- und Dachgestaltung vorgenommen.

Über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) neben den in der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz nur Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke getroffen. Diese sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt insbesondere für Böschungflächen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten und die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden auch Höhenfestsetzungen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen getroffen.

#### 4.3.5 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### Hinweise zum Baugrund

In den Textfestsetzungen wurden unter Punkt IV. Hinweise und Empfehlungen zur Beachtung der bei Eingriffen in den Baugrund zu beachtenden einschlägigen Regelwerke aufgeführt. Zudem werden für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen. Diese Hinweise und Empfehlungen wurden in die Textfestsetzungen aufgenommen, da das Risiko des Baugrundes grundsätzlich beim Bauherrn verbleibt. Der Bauherr soll damit nochmals auf die ohnehin zu beachtenden Regelwerke hingewiesen werden.

##### Archäologische Funde

Ähnliches gilt für etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.). Diese unterliegen gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht. Solche Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz unverzüglich anzuzeigen. Die Generaldirektion ist zudem rechtzeitig (2 Wochen vorher) mittels Baubeginnanzeige über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.



## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In diesem Bereich werden sich Auswirkungen in der Form ergeben, dass zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zukünftig als Wohnbauflächen genutzt werden können.

### 5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Grunderwerb ist es der Ortsgemeinde Welschneudorf gelungen in das Eigentum von rund 60 % der Plangebietsfläche zu gelangen. Da ein vollständiger freihändiger Erwerb der im Plangebiet liegenden Flächen nicht möglich war, muss für die Neuordnung der Fläche und Bildung von Baugrundstücken ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren nach den §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken soll gemäß § 55 Abs. 2 BauGB überwiegend des Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen.

### 5.4 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anfallenden Kosten für die Planaufstellung und etwaige erforderliche Gutachten sowie die für die Umsetzung der Maßnahme anfallenden Herstellungskosten werden zunächst von der Ortsgemeinde Welschneudorf getragen. Mit dem Verkauf der Baugrundstücke sollen die bis dato angefallenen Kosten amortisiert werden.

## 6. Flächenbilanz

| Nutzungsart   | Fläche in m <sup>2</sup>    | %-Anteil an der Gesamtfläche |
|---|-----------------------------|------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)                           | 13.450 m <sup>2</sup>       | 69,62%                       |
| davon Zuordnung zum Altbestand ca. 145 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>              | 0,00%                        |
| Verkehrsflächen                                       | 2.315 m <sup>2</sup>        | 11,98%                       |
| Fußweg  | 410 m <sup>2</sup>          | 2,12%                        |
| Wirtschaftswege                                       | 1.545 m <sup>2</sup>        | 8,00%                        |
| RRB   | 1.600 m <sup>2</sup>        | 8,28%                        |
|   |                             |                              |
| <b>Gesamtfläche</b>                                   | <b>19.320 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00%</b>               |

## 7. **Rechtsgrundlagen** in der jeweils gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017, neugefasst durch Bek. V. 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 neugefasst durch Bek. V. 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. März 2018 (GVBl. S. 55, 57)
7. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)
8. Landesbodenschutzgesetz RLP (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

Hachenburg, Mai 2019

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH