



Kreisverwaltung des Westerwaldkreises • 56409 Montabaur

**Verbandsgemeindeverwaltung
Selters**
z. Hd. Herrn Wahler
Am Saynbach 5-7
56242 Selters

1.1	1.2	2	3	4	Bgm.
Verbandsgemeindeverwaltung 56242 Selters/Ww.					
Eingang: 27. Okt. 2021					
+	b. R.	Wvl.	z. d. A.		

Peter-Altmeier-Platz 1
56410 Montabaur

Telefon: 02602 124-0
Telefax: 02602 124-238

www.westerwaldkreis.de
kreisverwaltung@westerwaldkreis.de

Öffnungszeiten (durchgehend):
Mo: 7:30 bis 16:30 Uhr
Di, Mi, Fr: 7:30 bis 12:30 Uhr
Do: 7:30 bis 17:30 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung.

Telefon (Fax)

02602 – 124480

E-Mail

Thomas.Stahl@westerwaldkreis.de

Rückfragen an

Herrn Stahl

Abt. / Az.

2A /
610-13/7.134.9

Datum

25.10.2021

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Weidenhahn - Aufstellung des Bebauungsplans „Eichelgarten“ - Verfahren gemäß §§ 13 b, 4 Abs. 2 BauGB

Ihre E-Mail vom 20.09.2021

Sehr geehrter Herr Wahler, sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB haben die Fachbehörden unseres Hauses zu dem Satzungsentwurf Stellung bezogen. Im Einzelnen wurde zu den Planunterlagen Folgendes vorgetragen.

Die untere Landesplanungsbehörde führt aus, dass dem Vorhaben derzeit der Flächennutzungsplan entgegensteht. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB durchgeführt werde, sei ein Verfahren nach § 20 LPLG nicht erforderlich. Gleichwohl sollten vertieft die vorhandenen verfügbaren Bauflächenreserven innerhalb der Ortsgemeinde ermittelt und unter Bedarfsgesichtspunkten analysiert werden. Soweit dies die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtfertigt, bestehen aus Sicht der unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken.

§ 13 b BauGB erlaubt es den Gemeinden auf den ausgewiesenen Flächen Wohnungsnutzungen zuzulassen. Darüber hinaus können andere Nutzungen zugelassen werden, soweit sie zum Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gehören und nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind, müssen aber ausgeschlossen werden (so VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2020 – AZ: 3 S 6/20 -, BeckRS 2020, 10557).

In dem vorliegenden Satzungsentwurf ist vorgesehen in einem Wohnhaus als untergeordnete Nutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen. Nicht störende Handwerksbetriebe sind nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Im Gegensatz hierzu sind

jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Entsprechend der oben zitierten Rechtsprechung können sie nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes sein, der im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage von § 13 b BauGB aufgestellt wird. Sie sind daher im Satzungsentwurf zu streichen (auch bei den Hinweisen Ziffer 6 der Textfestsetzungen zur Zahl der Wohneinheiten sowie in der Bebauungsplanbegründung).

Das Plangebiet grenzt westlich an die Kreisstraße K 75. Aus dem schalltechnischen Prognosegutachten vom 18.08.2021 geht hervor, dass die maßgeblichen Lärmgrenzwerte für die der K 75 zugewandten Baugrundstücke sowohl tagsüber als auch zur Nachtzeit nicht eingehalten werden können. Die unter der Ziffer 8 der Textfestsetzungen zur Einhaltung der Grenzwerte aufgeführten Formeln und Gleichungen sowie Hinweise zum Lüftungsverhalten sind nicht hinreichend genug bestimmt und zu unverbindlich. Aus der Textfestsetzung sollte konkret und unmissverständlich hervorgehen, welche passiven Schallschutzmaßnahmen bzw. baulichen Vorkehrungen der/die Bauherr(in) in dem besagten Bereich zu treffen hat, damit die maßgeblichen Orientierungswerte eingehalten werden. Alternativ ist auf eine Bebauung der in erster Reihe zur Kreisstraße gelegenen Grundstücke zu verzichten.

In unserer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.05.2020 hatten wir des Weiteren darauf hingewiesen, dass das Wohngebiet südlich an den vorhandenen Sportplatz angrenzt. Ebenso wurde auf den nordöstlich an das Plangebiet gelegenen Steinbruch hingewiesen. Es ist zu prüfen bzw. zu untersuchen, ob und in welchem Umfang auch von diesen Nutzungen Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die der Ausweisung des Wohngebietes entgegenstehen.

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken. Das geplante Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Der Steinchesbach, Gewässer 3. Ordnung, liegt an einem Teilgebiet des geplanten Neubaugebietes. Hier ist zu beachten, dass im 10 m Bereich des Steinchesbach keine Aufschüttungen erfolgen dürfen. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, der Schmutzwasserkanal soll an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll in einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken gesammelt werden, welches dann in den Steinchesbach einleitet. Die Zuleitung soll den Steinchesbach kreuzen. Für die Kreuzung des Steinchesbach sowie für das Regenrückhaltebecken und für die Einleitung in den Steinchesbach sind entsprechende Anträge bei den zuständigen Wasserbehörden zu stellen.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde konnte nicht fristgerecht vorgelegt werden. Wir werden Ihnen die Ausführungen dieser Fachbehörde umgehend zukommen lassen, sobald sie uns vorliegen.

Die Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, vom 29.09.2021 haben wir Ihnen anliegend zur Kenntnis beigefügt.

Ansonsten wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:



(Thomas Stahl)