

# DECKBLATT

ZUR

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ORTSLAGE“

### BEGRÜNDUNG

#### ORTSGEMEINDE WELKENBACH



#### VERBANDSGEMEINDE HACHENBURG

#### WESTERWALDKREIS

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

**RU-PLAN Redlin+Renz**

Hauptstraße 27

56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Fax: 06435 / 5090-20

Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)



## **Impressum**

Auftraggeber: Ortsgemeinde Welkenbach

Auftragnehmer: RU-PLAN Redlin+Renz

Hauptstraße 27

56414 Dreikirchen

Tel.: 06435 / 5090-0

Email: [info@ru-plan.de](mailto:info@ru-plan.de)

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Claudia Redlin, Raum- und Umweltplanung

Dipl.-Ing. Claudia Renz, Landespflege

## **Bearbeitungsstand Verfahrensstufen**

- Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Stand: 10.06.2021
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  
Stand: 19.04.2022

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSANLASS .....	4
2.	PLANUNGSERFORDERNIS .....	4
3.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
4.	VERFAHREN .....	5
5	UMSETZUNG DES PLANES .....	6
6	HINWEISE.....	6

## 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Ortslage“ aus dem Jahr 1985 erstreckt sich über die gesamte bebaute Ortslage der Ortsgemeinde Welkenbach. Im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus, an das sich eine kleine Neubaugebietsausweisung anschließt. Das Grundstück Flur 21, Parzelle 171 ist Teil der Neubaugebietsausweisung und liegt benachbart zum Dorfgemeinschaftshaus.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde und wurde in der Vergangenheit als Grün- und Freifläche zum Dorfgemeinschaftshaus mit der Nutzung „Spielplatz“ gestaltet. Eine Nutzung gemäß der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortslage“ und Veräußerung als Bauplatz ist seitens der Ortsgemeinde nicht mehr beabsichtigt. Das Grundstück soll nun dauerhaft als Kinderspielplatz genutzt werden.

Die Ortsgemeinde Welkenbach hat daher am 20.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Ortslage“ dahingehend zu ändern, dass das Grundstück Flur 21, Parzelle 171, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen wird. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

## 2. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis besteht aufgrund der Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Grundstücks, Parzelle 171 als öffentlicher Kinderspielplatz. Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den Geltungsbereich dieser Parzelle und umfasst die zeichnerische Änderung der Planurkunde als Deckblatt zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortslage“. Textliche Festsetzungen werden nicht getroffen, da die zeichnerische Festsetzung den Planungszweck ausreichend konkretisiert.

Der zwischen Parzelle 171 und dem Dorfgemeinschaftshaus verlaufende und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stichweg bleibt von der Planänderung unberührt. Die Straße dient der Erschließung des Hinterliegergrundstücks.

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hachenburg (Stand: August 2017) ist das Grundstück Flur 21, Parzelle 171 mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ dargestellt. s. die folgende Abbildung. Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht somit nach § 8 Abs. 2 BauGB dem Entwicklungsgebot, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

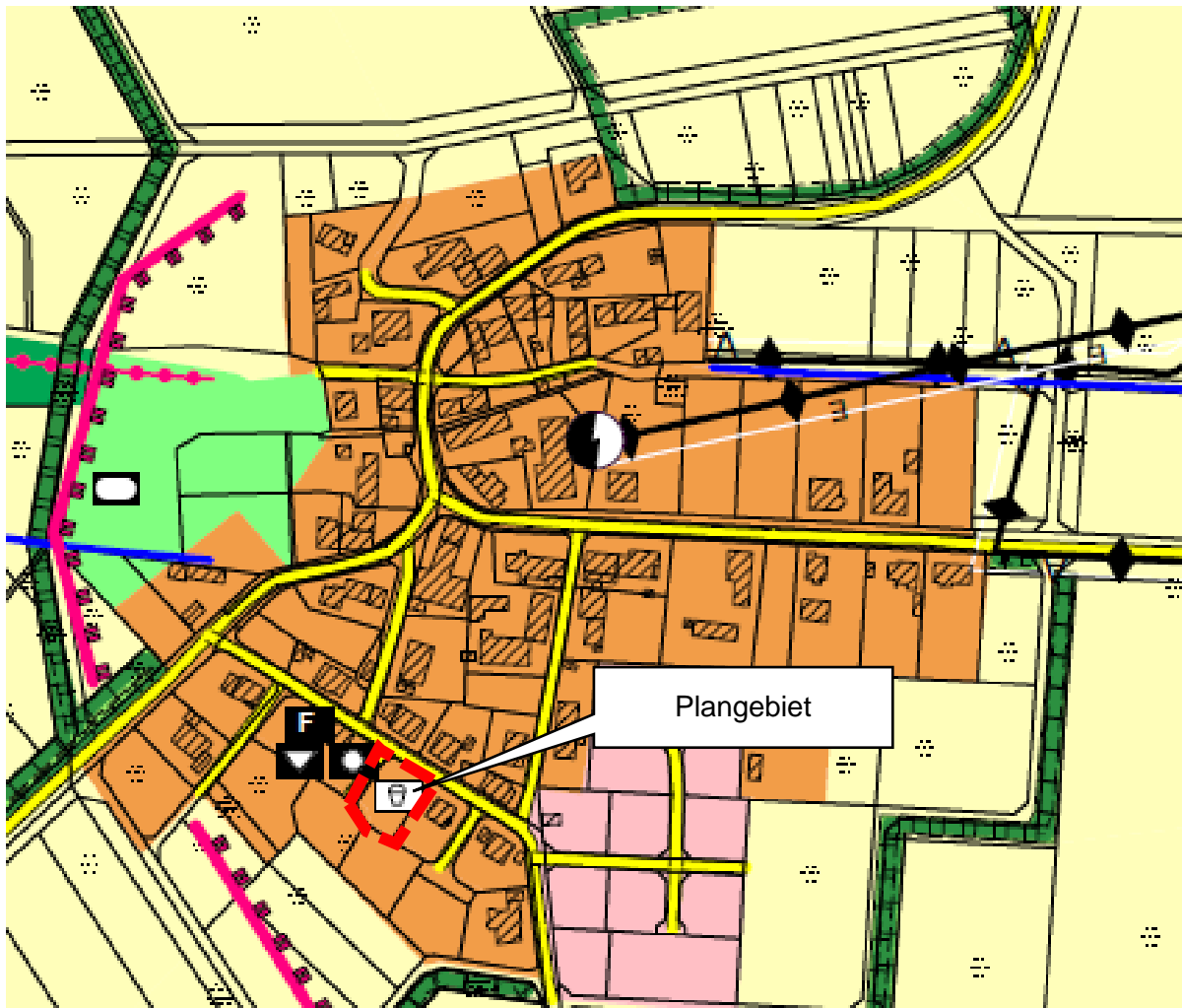


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP der VG Hachenburg (unmaßstäblich, Stand: August 2017) mit Kennzeichnung der Erweiterung des Bebauungsplans „Ortslage“

#### 4. Verfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Ortslage“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es handelt sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Weiterhin sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt somit im vereinfachten Verfahren gemäß den Vorschriften des § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

## 5 Umsetzung des Planes

Die bodenordnerischen Maßnahmen wurden durchgeführt.

Mit der Planänderung zur Ausweisung eines Kinderspielplatzes entstehen keine weiteren Kosten.

## 6 Hinweise

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen zur Planänderung vorgetragen, die wie folgt berücksichtigt werden:

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Koblenz**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in dem Planbereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Jedoch können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen. Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens zwei Wochen vorher per Email über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261/66753000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereich, in den archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen bis zu 125.000 € geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

### **Deutsche Telekom GmbH, Koblenz**

Die Deutsche Telekom GmbH, Koblenz, weist auf bestehende Telekommunikationsleitungen im Plangebiet hin. Möglicherweise befinden sich Bleimantelkabel im Gebiet. Müssen im Zuge von Bauarbeiten Veränderungen an den Leitungen erfolgen, sind entsprechende Maßnahmen mit der Deutschen Telekom GmbH abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird hinsichtlich möglicher bei der Ausführung der Arbeiten zu beachtenden Vorgaben auf die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom GmbH verwiesen.