

<b>Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>		<b>Seite 1</b>	
<b>„Hotel Kastenholz“</b>		09.11.2000	
<b>Gemeinde:</b>	Wershofen	<b>Gemarkung:</b>	Wershofen
<b>Verbandsgemeinde:</b>	Adenau	<b>Flur:</b>	26

## Inhaltsverzeichnis

### 1 Ursache und Anlass der Planung

### 2 Vorgaben für die Planung/ Bestandsanalyse

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 2.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau
- 2.3 Straßenplanungen klassifizierter Straßen, Gemeindestraßennetz außerhalb des Plangebietes
- 2.4 Entwässerungsvorgaben außerhalb des Plangebietes; Kläranlagenbau
- 2.5 Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen
- 2.6 Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete
- 2.7 Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze
- 2.8 Darstellung der umliegenden Bebauung
  - 2.8.1 Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300 m um das Plangebiet
  - 2.8.3 Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur
  - 2.8.4 Integration des Plangebietes in vorhandene Verkehrsinfrastruktur
  - 2.8.5 Integration des Plangebietes in die Ortsgestaltung
  - 2.8.6 Integration des Plangebietes in die Gesamtplanung der Gemeinde
- 2.9 Topographie und Baubestand im Plangebiet
- 2.10 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet
- 2.11 Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes

### 3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

- 3.1 Grundsätze der vorliegenden Planung
- 3.2 Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet
- 3.3 Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet
- 3.4 Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen
- 3.5 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- u. Gemeinbedarfseinrichtungen

- 3.6 Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeiteinrichtungen im Baugebiet
- 3.7 Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet
  - 3.7.1 Abstand zu stark emittierenden Anlagen außerhalb des Plangebietes
- 3.8 Integration des landespflegerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan
  - 3.8.1 Grundzüge der landespflegerischen Festsetzungen im B-Plan
  - 3.8.2 Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept
  - 3.8.3 Besondere Begründung der Abweichung vom landespflegerischen Zielkonzept
  - 3.8.4 Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 3.8.5 Darlegung über Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes
  - 3.8.6 Zuordnung

#### **4 Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung**

#### **5 Flächenbilanz**

#### **6 Kostenschätzung**

Stand: April 2001

Gehört zum Satzungsexemplar

1

## Ursache und Anlass der Planung

Der Rat der Ortsgemeinde Wershofen hat in seiner Sitzung vom ~~29.9.98~~ den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB bzw. den Verfahrenseinleitungsbeschluß gem. § 12 (2) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Kastenholz“ gefaßt.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Umbau- und Erweiterungsabsichten der ortsansässigen Familie Caspary für das im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Mitte-Süd“ liegenden „Hotel Kastenholz“.

Aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Planungsunterlagen zu dem Umbau- und Erweiterungsvorhaben, für die eine sehr projektspezifische Änderung des wirksamen Bebauungsplanes „Mitte-Süd“ erforderlich gewesen wäre, sowie aufgrund der Bereitschaft des Vorhabenträgers sich zur Übernahme der Planungskosten zu verpflichten, wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als anzuwendendes Planungsinstrumentarium gewählt.

Der Bebauungsplan „Mitte-Süd“ wird in Teilbereichen durch den vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotel Kastenholz“ geändert.

Die Hochbauplanung hat sich gegenüber dem Vorverfahren geändert. Die Bebauungsplanung berücksichtigt diese Änderungen und wurde bezüglich der überbaubaren Flächen an die neuen Hochbaugegebenheiten angepaßt, was lediglich eine geringfügige Modifikation der Planung erforderlich machte. Deshalb kann beispielsweise die landespflegerische Untersuchung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen beibehalten werden, da sich zwar die Hochbauplanung bezüglich der Ausdehnung der Gebäudeflächen verringert hat, die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan aber im wesentlichen beibehalten wurden.

Die Beibehaltung der Planung geschieht auch aus dem Grund, für den Hotelbetreiber die Option der Realisierung eines „zweiten Bauabschnittes“ offenzuhalten. Die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche bietet hierzu die Möglichkeit.

Auf die anliegende Objektbeschreibung wird verwiesen.

## 2

**Vorgaben für die Planung/ Bestandsanalyse**

aus überörtlicher Raumordnungsplanung, Fachplanungen und vorhandener örtlicher Gebietsprägung

## 2.1

**Regionaler  
Raumordnungsplan  
Mittelrhein-Westerwald**

Textteil:

- Strukturraumtyp IIIa mit erheblichen Strukturschwächen
- Lage im ländlichen Raum
- nächstes Mittelzentrum mit Teilfunktion ist Adenau
- besondere Funktion: Eigenentwicklung
- Lage im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“

Planteil:

## a) Gesamtplan:

- Lage im Landschaftsraum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr
- Darstellung als Siedlungsfläche

## b) Oberflächennahe Rohstoffe: - keine Eintragung

Anlage: 2.1  
Nr. 1

Ausschnitt aus dem Raumordnungsplan M. 1:100.000

## 2.2

**Flächennutzungsplan der  
Verbandsgemeinde**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau stellt das Plangebiet als Mischbaufläche (im Bereich des bestehenden Hotelgebäudes) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

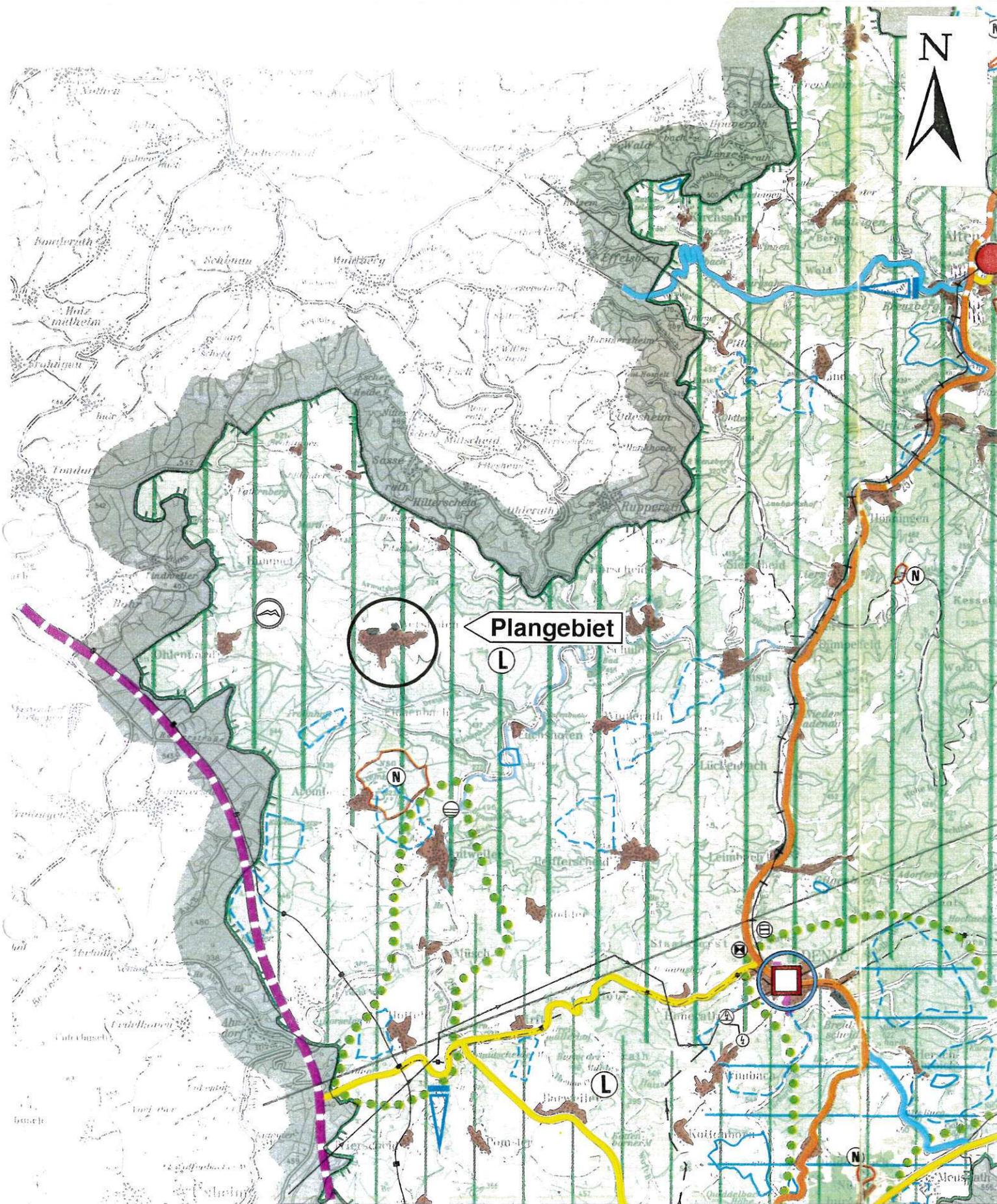
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes insofern ab, als die Erweiterungsbauten des Hotels und die zusätzlichen Stellplatzflächen auf bisher landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen sind.

Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Es ist somit davon auszugehen, dass bis zum Satzungsbeschluss der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Anlage: 2.2  
Nr. 1

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (M. 1:5.000)



Anlage 2.1 Nr. 1  
 Regionaler  
 Raumordnungsplan  
 Maßstab 1:100.000

# RAUMORDNUNGSPLAN MITTELRHEIN-WESTERWALD

## LEGENDE

Bestand	ZENTRALE ORTE, GEWERBLICHE ENTWICKLUNGSRORTE
	Oberzentrum
	Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums
	Mittelzentrum
	Mittelzentrum als Selbstversorgeort
	Mittelzentrum mit Teilfunktion
	Mittelzentrum mit Teilfunktion als Selbstversorgeort
	Grundzentrum
	Grundzentrum als Selbstversorgeort
	Gewerblicher Entwicklungsort (nach LEP 80)
	weiterer Gewerblicher Entwicklungsort

Bestand	FLÄCHENNUTZUNG
	Siedlungsfläche
	Industrie- u. Gewerbefläche
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Sondergebiet Bund
	Forstwirtschaftliche Fläche
	Landwirtschaftliche Fläche sehr guter bis guter Eignung
	Landwirtschaftliche Fläche mittlerer Eignung
	Sonderkulturfläche (außer Weinbau)
	Weinbauflächen

## Wasser



Wasserschutzgebiet (Zone III) (Stand: Ende 1986)



Bereich mit einem größeren Anteil an Wasserschutzgebieten in dem die Vergrößerung der Wasserentnahme notwendig ist



Heilquelle (Stand: Ende 1986)



Heilquellenschutzgebiet (Stand: Ende 1986)



Talsperre/Rückhaltebecken



Einzugsbereich einer möglichen Trinkwassertalsperre

## Natur und Landschaft



Landschaftsschutzgebiet (Stand: Ende 1986)



Naturschutzgebiet (Stand: Ende 1986)



Naturpark (Stand: Ende 1986)



Naturparkkernzone (Stand: Ende 1986)

## Erholung und Fremdenverkehr



Regionaler Naherholungsschwerpunkt



Schwerpunktbereich der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung



Landschaftsraum mit hervorragender Eignung für Erholung und Fremdenverkehr



Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr



Weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr

## Regionaler Grünzug

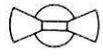


Regionaler Grünzug

## Luftverkehr



Bauschutzbereich (Stand: Ende 1986)



Lärmschutzbereich (Stand: Ende 1986)

## VERKEHRSINFRASTRUKTUR

Bestand/ Planung Weitere  
Vorschläge

### Straße

			Großräumige Verbindung
			Überregionale Verbindung
			Regionale Verbindung
			Bedeutame flächenerschließende Verbindung

### Schiene

			Eingleisige Strecke
			Mehrgleisige Strecke
			Elektrifizierte Strecke
			Strecke nur für den Güterverkehr
			Container-Bahnhof
			Stückgut-Bahnhof
			Bahnhof mit Gepäck- und Expreßgutabfertigung

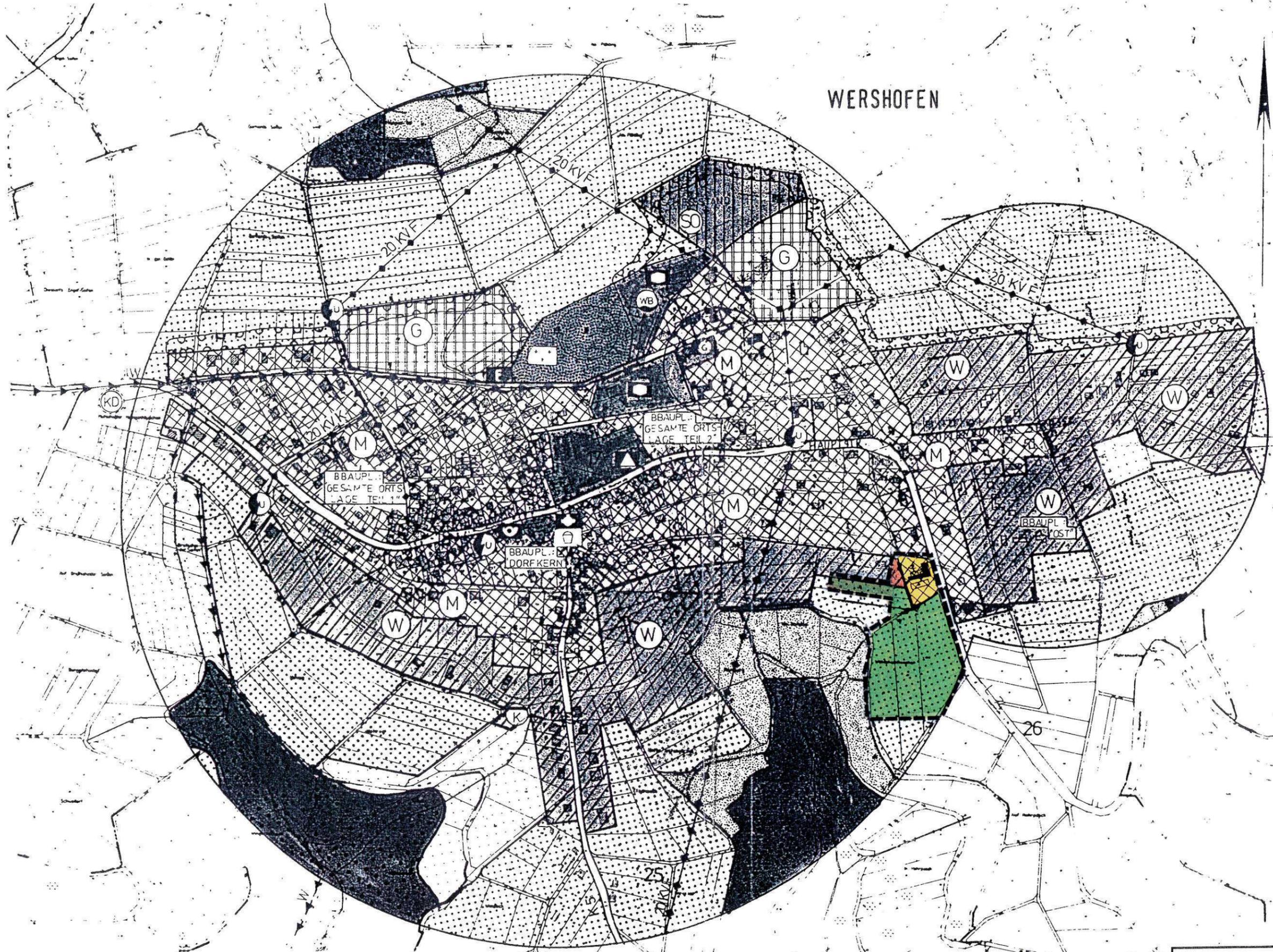
### Wasserstraße

			Wasserstraße mit Staustufe
			Hafenanlage
			Umschlagstelle

### Luftverkehr

			Verkehrslandeplatz
			Sonderlandeplatz
			Segelfluggelände
			Hubschrauberlandeplatz

# WERSHOFEN



- W** Wohnbauflächen
- M** Gemischte Bauflächen
- Fläche für die Landwirtschaft**

Anlage 2.2 Nr. 1  
Flächennutzungsplan  
der Verbandsgemeinde  
Adenau  
Maßstab 1:10.000

**2.3  
Straßenplanungen  
klassifizierter Straßen,  
Gemeindestraßennetz  
außerhalb des Plangebietes**

Im Umfeld des Plangebietes und im Gesamtort liegen derzeit keine Straßenplanungen klassifizierter Straßen oder sonstiger Gemeindestraßen vor.

Das Plangebiet liegt mit Teilen der Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die hieraus resultierenden Vorgaben für die Planung werden entsprechend berücksichtigt.

Anlage: 2.3  
Nr. 1

Grenze der Ortsdurchfahrt

**2.4  
Entwässerungsvorgaben  
außerhalb des Plangebietes;  
Kläranlagenbau**

Das Schmutzwasser soll, wie bisher, der Ortskanalisation Wershofen mit zentraler Gruppenkläranlage in Dümpelfeld zugeführt werden. Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen soll gesammelt und auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist auf der Projektebene ggf. durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. ein Überlauf soll dem vorhandenen Quellbereich zugeführt werden. (siehe hierzu auch Pkt. 3.4 der Begründung)



## 2.5

### Sonstige Vorgaben aus überörtlichen Ver- und Entsorgungshauptleitungen

Bei dem Plangebiet und seinem Umfeld handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsbereich. Innerhalb der angrenzenden „Hauptstraße“ (L 74) / „Südstraße“ sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekom vorhanden. Das bestehende Hotelgebäude verfügt über alle erforderlichen Hausanschlüsse.

Die Lage der Leitungen können den Anlagen 2.5 Nr. 1, 2, und 3 entnommen werden.

Sollten im Rahmen der weiteren Projektentwicklung Leitungen der RWE-Energie AG von der Planung betroffen werden, wird das Unternehmen entsprechend beteiligt. Anpflanzungen im Bereich der Leitungen sind mit dem Betriebsbereich Ahrweiler, Tel.: 02641/805-0, abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu den geplanten/vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ einzuhalten.

Anlage: 2.5  
Nr. Nr. 1, 2 und 3

Lageplan RWE-Versorgungsleitungen (M. 1:1.000)

Lageplan Fernmeldeanlagen (M. 1:1.000)

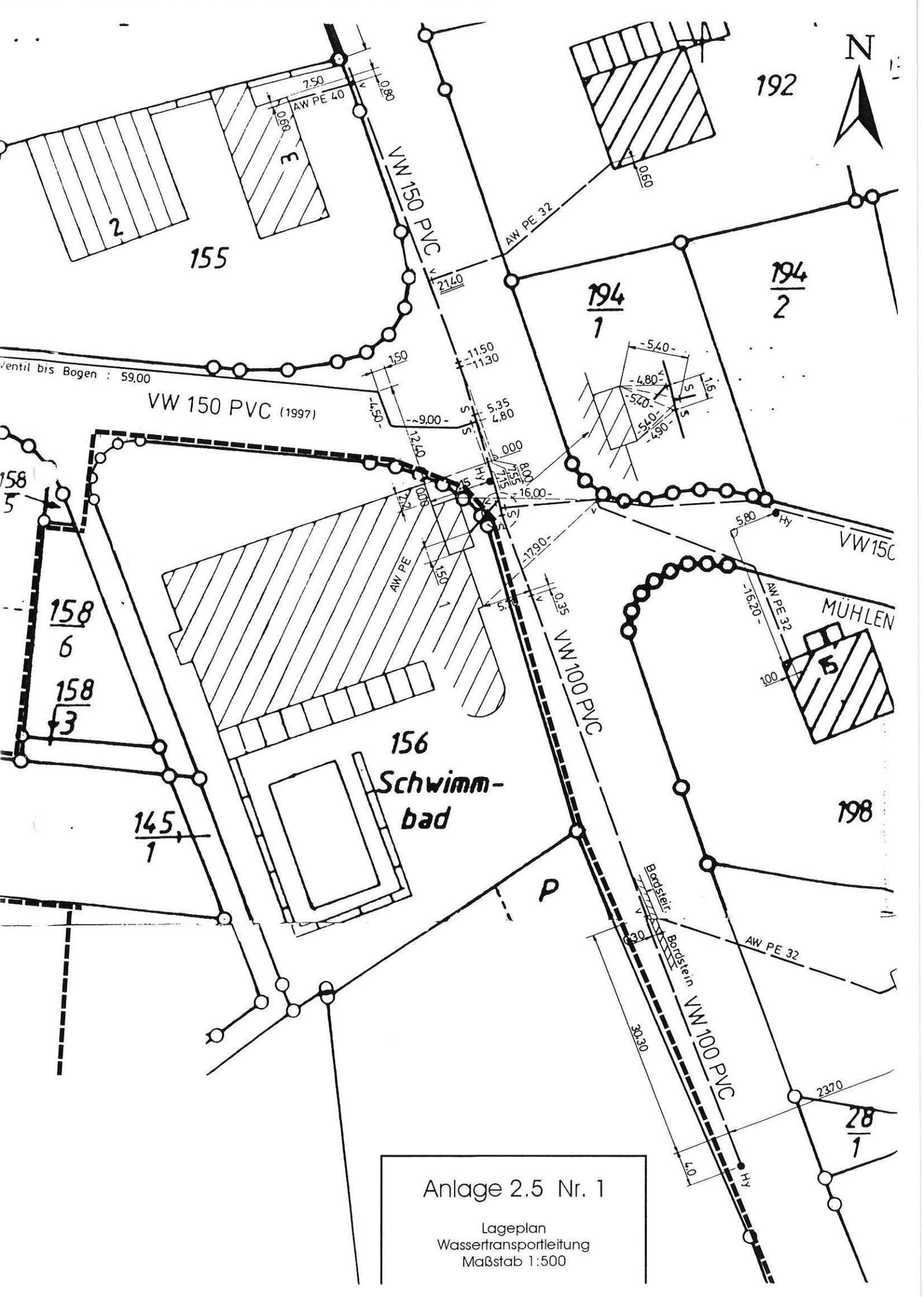
Lageplan EVM - Wasserversorgung

## 2.6

### Vorgaben aus Gewässerschutz; Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Durch das Plangebiet werden keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete berührt.

Innerhalb des Plangebietes entspringt am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Quelle, die über den „Nehmenseifen“ in das südwestlich gelegene Tal abfließt und nach etwa einem Kilometer in den „Dreibach“ mündet. Der Quellbereich liegt z.T. auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.



192



155

194  
1

194  
2

Ventil bis Bogen : 59,00

VW 150 PVC (1997)

158  
5

158  
6

158  
3

145  
1

156  
Schwimmbad

MÜHLEN

5

198

P

Badsteir

Badsteir

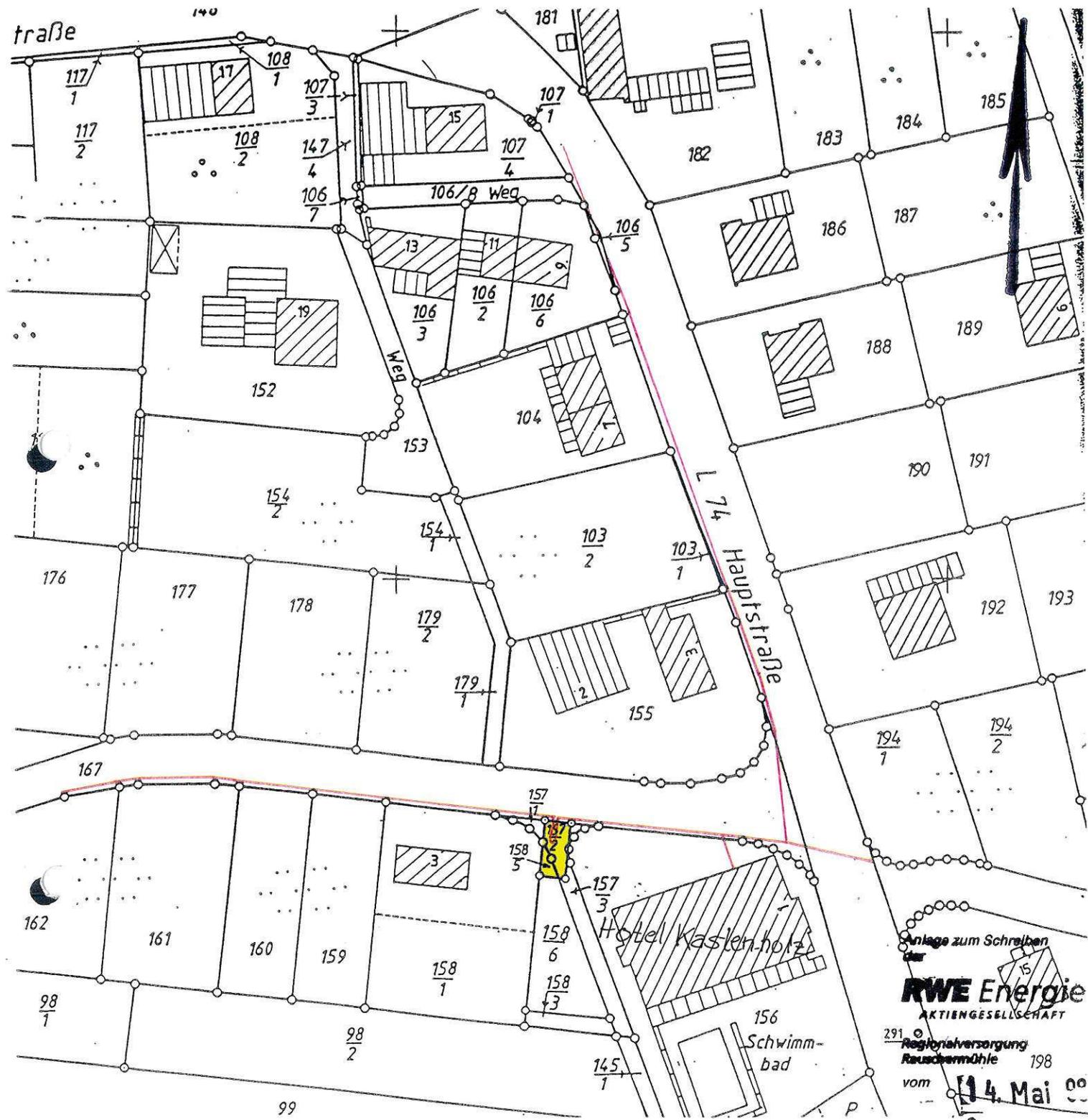
Anlage 2.5 Nr. 1

Lageplan  
Wassertransportleitung  
Maßstab 1:500

28  
1



Anlage 2.5 Nr. 2  
 Fernmeldeleitungen  
 Masstab 1:500



— 20/0,4-kV-Kabel  
 RWE-Grundstück

Anlage 2.5 Nr. 3  
 Lageplan  
 RWE-Versorgungsleitungen  
 Maßstab 1:1000

## 2.7

### **Vorbelastung durch Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen; Bodenschätze**

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Adenau liegen keine Anhaltspunkte bezüglich Altablagerungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen vor. Das gleich gilt für Bodenschätze.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 30. November 1998 darauf hin, dass erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden. Daher wird gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz unter der Rufnummer 0261/73626.

## 2.8

### **Darstellung der umliegenden Bebauung**

### 2.8.1

#### **Vorprägung des Gebietes aus der überwiegenden Art der Bebauung im Umkreis von 300m um das Plangebiet**

- Wohnbebauung
- landwirtschaftl. Betriebe
- handelsgewerbl. Betriebe
- gewerbliche Anlagen
- industrielle Anlagen

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an Mischbauflächen, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser in I-II-geschossiger Bauweise geprägt sind. Die im Westen angrenzende Wohnbebauung stellt sich in gleicher Weise dar.

### 2.8.2

#### Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis von 300m um das Plangebiet

insbes. folgende Anlagen:

- Schießstände
- Sport-, Tennisplätze etc.
- stark frequentierte Straßen
- große Parkplätze
- Vergnügungseinrichtungen
- größere landwirtschaftliche Anwesen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine gebietsrelevanten Emissionsanlagen. Von den landwirtschaftlichen Anwesen in der Ortslage sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Schießstand befindet sich in ausreichend weitem Abstand von rd. 500 m nordwestlich des Plangebietes.

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete von Wershofen befinden sich am nördlichen Ortsrand in 400 - 600 m. Die vorhandene und geplante Fremdenverkehrsnutzung im Plangebiet ist somit keinen nachhaltigen Störungen ausgesetzt.

Auf der direkt östlich angrenzenden L 74 besteht eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV '95) von 889 Kfz mit einem Güterverkehrsanteil von 4 % und einem Schwerlastanteil von 2 %

Hieraus lassen sich für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ableiten.

### 2.8.3

#### Integration des Plangebietes in vorhandene Infrastruktur

insbesondere:

- Kindergärten
- Einkaufsstätten
- Spielplätze
- Sporteinrichtungen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Schulen

Die geplante Hotelerweiterung stellt eine Ergänzung zu der vorhandenen dörflichen Infrastruktur und den fremdenverkehrsrelevanten Einrichtungen in diesem Bereich der Eifel dar.

Für die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen Wershofens sind keine Auswirkungen zu erwarten, da sie in keinem direkten Zusammenhang mit der geplanten Nutzungserweiterung stehen.

**2.8.4****Integration des Plangebietes  
in vorhandene  
Verkehrsinfrastruktur**

- abgestuftes Straßennetz  
im Umkreis von 500m  
um das Plangebiet
- Entfernung zu Bushaltestellen  
und Bahnhöfen

Anlage: 2.8.4  
Nr. 1

Die Integration des Plangebietes in die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann der Darstellung des abgestuften Straßennetzes in der Anlage 2.8.4 Nr. 1 entnommen werden.

abgestuftes Straßennetz M. 1: 25.000

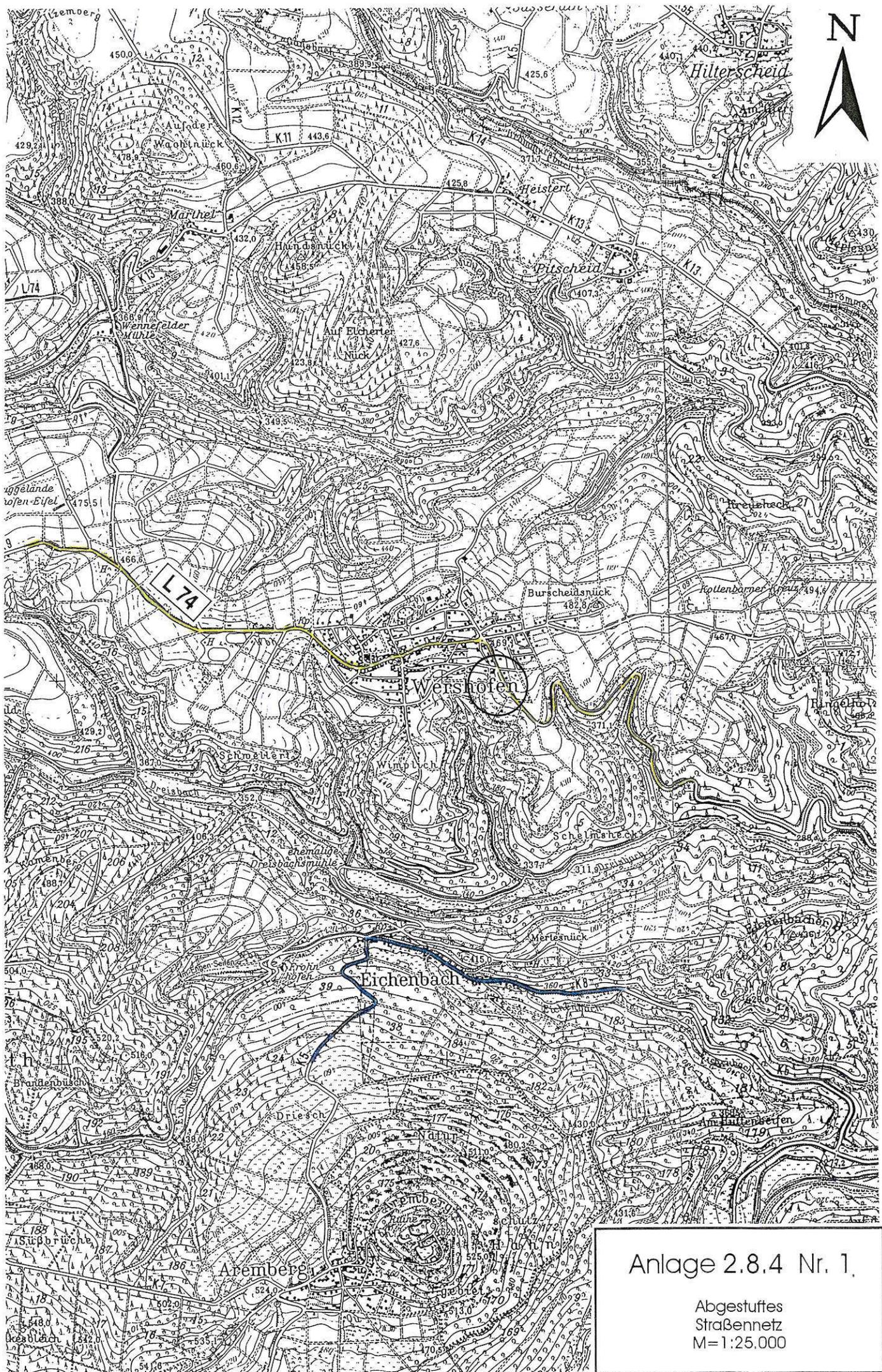
**2.8.5****Integration des Plangebietes  
in die Ortsgestaltung**  
überwiegende Gestaltwirkung  
der umliegenden Bebauung:

- Höhe der Bebauung
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- Dichte der Bebauung

Die an das Hotel angrenzende Wohnbebauung weist mehrheitlich folgende Gestaltungselemente auf:

- zwei Vollgeschosse, z.T. als IID
- Dachneigung von 30°- 45°
- ca. 10 m Gebäudehöhe
- schwarze / dunkle Dacheindeckung
- Baudichte entspricht max. 0,4 GRZ

Aufgrund des angestrebten Geschäftskonzeptes und der geplanten Größe des Bauprojektes können die einfamilienhauspezifischen, gestalterischen Merkmale der bebauten Umgebung nicht als Vorgabe für die Architektur der Hotelerweiterung gelten.



Anlage 2.8.4 Nr. 1

Abgestuftes  
Straßennetz  
M=1:25.000

VI



Wohnstraßen (Verkehrsberuhigte Bereiche)

- Straßen ohne Fremdverkehr -

V



Anliegerstraßen

- Straßen mit untergeordnetem Fremdverkehr -
- untergeordneter LKW-Anteil -

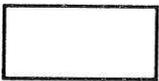
IV



Sammelstraßen

- Straßen mit gleichgewichtiger Anlieger- und Fremdverkehrssituation, jedoch als flächenererschließende Straßenverbindung, größerer LKW-Anteil

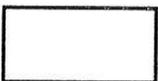
III



Hauptsammelstraße

- Straßen mit überwiegender Fremdverkehrssituation als flächenerschließende und zwischengemeindliche Straßenverbindung (i. d. R. Kreis- und Landstraßen)

II



Hauptverkehrsstraße

- Straßen mit vorwiegend überregionaler und regionaler Straßenverbindungsfunktion (i. d. R. hochbelastete Landstraßen und Bundesstraßen)

I



Fernstraße

- großräumige Straßenverbindung (i. d. R. hochbelastete Bundesstraße (zweispurig) und Autobahn)



Bahnstrecke



separater Fuß- und Radweg



Problematischer Knotenpunkt



Bushaltestelle

### 2.8.6

#### **Integration des Plangebietes in die Gesamtplanung der Gemeinde**

- Darstellung benachbarter  
B-Pläne sowie sonstiger  
Satzungen (ggf. auch der  
Nachbargemeinden)

Zu den benachbarten Bebauungsplänen liegen keine näheren Informationen vor.

### 2.9

#### **Topographie und Baube- stand im Plangebiet**

Das Plangebiet umfasst neben dem heute bereits bestehenden Hotelgebäude vor allem die baulichen Erweiterungsflächen und die Grundstücksflächen, die für Maßnahmen zum Eingriffsausgleich vorgesehen sind.

Im Bereich des Bauvorhabens ist das Gelände mit ca. 20% Gefälle nach Südwesten geneigt. Zum unterhalb gelegenen Bach nimmt das Gefälle stark zu.

## 2.10

### Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

- Gemeindeeigentum
- Kreiseigentum
- Eigentum des Landes
- Eigentum des Bundes
- sonstiges öffentl. Eigentum  
(z.B. Eigenbetriebe)
- Kirchengrundbesitz
- größeres Privateigentum

Der Vorhabenträger ist fast vollständig im Besitz der Flächen im Plangebiet.

Es ist davon auszugehen, daß der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluß im Besitz aller Flächen im Plangebiet ist oder zumindest eine privatrechtliche Einigung unter den Eigentümern erzielt wurde, die dem Vorhabenträger die langfristige Nutzung der Flächen ermöglicht. Dies ist vor allem für die Realisierung des Hochbauvorhabens relevant, wenn auf der betroffenen Parzelle erforderliche Abstandsflächen liegen. Dies ist bei der Baugenehmigung des Vorhabens zu klären.

## 2.11

### Darlegung des landespflegerischen Zielkonzeptes als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung gem. § 17 LPflG Rhld.-Pf.

(Auszug aus dem landespflegerischen Fachbeitrag, vgl. Anlage)

#### Fachplanerischer Teil

##### Hinweis:

Der landespflegerische Fachbeitrag gem. §17 LPflG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde von dem Büro Hicking in Kreuzberg / Ahr erstellt und ist den vorliegenden Planungsunterlagen in der Anlage beigelegt. Die detaillierten landespflegerischen Untersuchungsergebnisse sowie die konkreten fachplanerischen Vorgaben können dem anliegenden landespflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes im landespflegerischen Fachbeitrag stimmt nicht mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein, da hier neben den eigentlichen Erweiterungsflächen auch die notwendigen Ersatzflächen und Abstandsflächen planungsrechtlich zu berücksichtigen waren. Da sich Bestandsanalyse und Zielkonzept des landespflegerischen Fachbeitrages auch auf diese Flächen beziehen, ergeben sich keine inhaltlichen Abweichungen.

Bei den nachfolgenden Ausführungen zu den Auswirkungen des Bauvorhabens und den resultierenden landespflegerischen Zielsetzungen handelt es sich um Textauszüge aus dem landespflegerischen Fachbeitrag (Kap. 6, Seite 22 - 26, vgl. Anlage). Die verwendeten Maßnahmenkürzel (M 1-9) beziehen sich auf die entsprechende Darstellung im Zielkonzeptplan.

## **Auswirkungen der Nutzungsänderungen auf Natur und Landschaft und landespflegerische Zielsetzung**

Anhand einer Konfliktanalyse sind die mit der Nutzungsänderung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft für die einzelnen Schutzgüter zu erfassen und Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Minderung und zur Kompensation darzustellen. Abgeleitet aus den landespflegerischen Zielvorstellungen, den örtlichen Voraussetzungen und dem Konfliktpotential ergeben sich eine Reihe von Planungsvorgaben und Festsetzungen für die Bauleitplanung.

### **A.) Klima**

#### **Konflikt:**

Durch die Beseitigung der Vegetationsschicht, die Versiegelung der Bodenoberfläche und die damit verbundene Unterbrechung des kapillar aufsteigenden Bodenwassers verändern sich die klimatischen Verhältnisse, so dass insgesamt ein wärmeres und trockeneres Geländeklima entsteht. Der steigende Ziel- und Quellverkehr hat eine Steigerung der Lärm und Schadstoffemissionen zu Folge.

#### **Vermeidung:**

Beschränkung der Vollversiegelung auf das Gebäude und notwendige Erschließungsflächen.

#### **Minderung:**

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterial erhöht die Verdunstungsrate (M 3).

Die Durchgrünung der gesamten Parkplatzfläche mit Alleebäumen (siehe Pflanzliste B in Anhang) wirkt dem Aufheizeffekt entgegen und erhöht mit der Verdunstung über die Blattmasse die Luftfeuchtigkeit (M 4).

Eine breitflächige oder punktuelle Versickerung erhöht ebenfalls die Verdunstung.

#### **Ausgleich:**

Die Entfernung der Vollversiegelung und eine Befestigung mit wasserdurchlässigem Material (M 6) steigert die Verdunstungsrate ebenso wie die Eingrünung des Parkplatzes an der südwest- und südlichen Begrenzung mit einer dreireihigen Hecke (siehe Pflanzliste A in Anhang) (M 7).

Die Anlage von Streuobstbeständen (M 9) dienen ebenfalls der Verbesserung des Geländeklimas indem frischluftproduzierende Strukturen angelegt werden.

### **B.) Boden**

#### **Konflikt:**

Die Entfernung der Vegetationsschicht und die Versiegelung der Bodenoberfläche führt zum völligen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Oberboden wird in Baubereichen abgetragen und die Bo-

denstruktur auf die erforderliche Tragfähigkeit verdichtet, sodass die Wasser- und Luftaufnahmekapazität des Bodens abnimmt. Aufschüttungen verändern die ökologischen Bedingungen des Bodens.

**Vermeidung:**

Beschränkung der Vollversiegelung auf das Gebäude und notwendige Erschließungsflächen.

**Minderung:**

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterial (M 3) und eine Durchgrünung der gesamten Parkplatzfläche mit Alleebäumen (siehe Pflanzliste B in Anhang) (M 4) ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser.

Durch die Baumaßnahme bedingte Bodenverdichtungen sind nach dem Abschluß der Arbeiten wieder aufzulockern. Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Übergangszone zwischen Ober- und Unterboden, die einen normalen Stoffaustausch ermöglicht.

**Ausgleich:**

Die Entfernung der Vollversiegelung und eine Befestigung mit wasserdurchlässigem Material (M 6) steigert die Versickerungsrate.

Die Eingrünung des Parkplatzes an der südwest- und südlichen Begrenzung mit einer dreireihigen Hecke (siehe Pflanzliste A in Anhang) (M 7) führt zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich.

Die Anlage von Streuobstbeständen (M 9) und die Sicherung des Quellbereiches (M 8) führen durch die Nutzungsextensivierung zu einer Verringerung der Trittbelastung sowie der Nähr- und Schadstoffeinträge und somit zu einer Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen.

**C.) Grund- und Oberflächenwasser****Konflikt:**

Für den Wasserhaushalt bedeutet die Versiegelung ebenfalls einen gravierenden Eingriff. Der Wasserkreislauf wird durch die Versiegelung der Oberfläche vollständig unterbrochen. Das fallende Niederschlagswasser kann nicht mehr im Boden versickern, die Grundwasserneubildung verringert und der Oberflächenabfluss ist erhöht.

**Vermeidung:**

Beschränkung der Vollversiegelung auf das Gebäude und notwendige Erschließungsflächen.

**Minderung:**

Die Verwendung von wasserdurchlässigem Befestigungsmaterial (M 3) und eine Durchgrünung der gesamten Parkplatzfläche mit Alleebäumen (siehe Pflanzliste B in Anhang) (M 4) ermöglicht die Versickerung von Niederschlagswasser und dient der Schadstofffilterung

und Grundwasserbildung.

Auf den Dach- und Terrassenflächen anfallendes Niederschlagswasser kann aufgefangen und im Garten verwendet werden. Die Überschussmengen können an einer zentralen Stelle breitflächig versickert und dem Grundwasser zugeführt werden. Gegebenenfalls lässt sich das Niederschlagswasser auch in Retentionsmulden und -gräben oberhalb des Wirtschaftsweges versickern oder als Wildtränke nutzen.

**Ausgleich:**

Die Entfernung der Vollversiegelung auf den bestehenden Stellplätzen (M 6) sowie die Durchgrünung mit Alleebäumen (M 4) steigert die Versickerungsrate.

Die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Biotop (M 9) führt durch die Nutzungsextensivierung, insbesondere im Bereich des Quellaustrittes (M 8), zu einer Verringerung der Trittbelastung sowie der Nähr- und Schadstoffeinträge und somit zu einer Verbesserung des Wasserpotentials.

**D.) Arten und Biotop**

**Konflikt:**

Die geplante Nutzungsänderung führt zur Zerstörung von Vegetations- und Biotopstrukturen und damit zum Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

**Vermeidung:**

Beschränkung der Nutzungsänderung auf das Hotelgebäude sowie notwendige Erschließungs- und Parkflächen.

Der Quellbereich ist im Bestand zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase (M 1).

**Minderung:**

Im Rahmen der Bauarbeiten sind gefährdete Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vor mechanischen Beschädigungen der ober- und unterirdischen Pflanzenteile zu schützen. Bäume im direkten Baubereich sind zu verpflanzen (M 2).

Durch die Begrünung des Parkplatzes mit hochstämmigen Alleebäumen (M 4) und die Eingrünung des Gebäudes (M 5) entstehen neue Lebensräume und Habitate für die Fauna.

**Ausgleich:**

Entsprechend der landespflegerischen Zielvorstellungen sind entlang des Ortsrandes ein landschaftstypischer Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft zu entwickeln (M 9).

Die Vorgabe ist durch Erweiterung der Streuobstbeständen im Bereich der großflächigen Wiesen und Weiden und eine extensive Unternutzung umzusetzen.

Aus landespflegerischer Sicht sind im Planbereich die Parzellen 84-86 und 98/2 sowie außerhalb des Planbereichs die Parzellen 81-83, alle

Flur 26, Gemarkung Wershofen, als Kompensationsflächen geeignet. Zur wertgebenden Steigerung der ökologischen Funktionserfüllung sind diese nach den Auflagen des Förderprogramms Umweltverträgliche Landbewirtschaftung (FUL)- Grünlandvariante 3 zu bewirtschaften (siehe MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, WEINBAU UND FORSTEN / M. F. UMWELT RHEINLAND-PFALZ 1993). Die Obstbäume sollten in unterschiedlichen Dichten (35 - 60 Hochstämme / ha) gepflanzt werden und im kleinräumigen Wechsel mit baumfreien Bereichen angeordnet sein. Zur Anreicherung der Biotopstrukturen sind entlang der Grundstücksgrenzen, einzeln oder gruppenweise bewehrte Sträucher zu pflanzen sowie Krautsäume und kleinere Brachflächen vor einer Beweidung zu schützen.

Mit der Einfriedung des Parkplatzes durch eine dreireihige Hecke (M 7) entstehen neue Lebensräume und Habitate für charakteristische Besiedler der Ortsrandlage.

Der Quellbereich ist vom Wildgehege abzukoppeln und einer naturnahen Entwicklung zu überlassen (M 8).

#### E.) Landschaftsbild und Erholung

##### **Konflikt:**

Die geplante Bebauung beeinträchtigt den landschaftsästhetischen Eigenwert der im Kapitel 4.6 erläuterten Erlebnisräume.

##### **Vermeidung:**

Beschränkung der maximalen Baufläche und -höhe.

##### **Minderung:**

Die Aufgliederung des Gebäudekomplexes in vier miteinander verbundenen Gebäudeeinheiten bewirkt eine Anpassung an den angrenzenden Neubaubereich. Durch die Wahl der Dacheindeckung und Fassadengestaltung wird die visuelle Beeinträchtigung abgemildert werden.

Zur Reduzierung der Fernwirkung ist das Hotelgebäudes mit Kletterpflanzen und Gehölzanpflanzung (M 5) und der neue Parkplatz mit einer dreireihigen Hecke einzugrünen (M 7).

##### **Ausgleich:**

Die Anlage eines Obstbaumbestandes (M 9) ist auf der Parzelle 98/2 besonders zu empfehlen, da aufgrund der direkten Lage zum neu entstandenen und nicht in das Landschaftsbild eingebundenen Ortsrand eine Kompensation in hohem Maße gegeben wäre. Die Anpflanzung von hochstämmigem Alleebäumen (M 4) im Bereich des Parkplatzes verdeckt die bestehende Bebauung hinter der L 74.

### 3

#### 3.1 Grundsätze der vorliegen- den Planung

#### **Darlegung der Plankonzeption und Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Kastenholz“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der Umbau- und Erweiterungsplanung für das bestehende, gleichnamige Hotel in Wers-hofen geschaffen.

Die vorhandenen Teile des Hotels stellen sich heute als dreigeschossi-ges Hauptgebäude (III D) mit einer Anzahl niedrigerer Anbauten, den Erweiterungen der vergangenen Jahre, dar.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht nunmehr vor, Teile der älteren Anbauten aufzustocken und einen neuen Gebäuderiegel an den vorhan-denen anzugliedern.

Neben der Modernisierung und Vergrößerung des Zimmerangebots beabsichtigt der Vorhabenträger die Attraktivität des Hotels durch die Angliederung von umfassenden Freizeit- und Fitnessbereichen (Schwimmbad, Sauna, Solarien, Massage und Billard) für Ferien- und Wandergäste saisonunabhängig zu verbessern. Zur besseren Auslastung des Hotels in den ferienfreien Zeiten werden in dem Neubaukomplex flexibel nutzbare Konferenz- oder Gesellschaftsräume aufgenommen. Das gastronomische Angebot des „Hotel Kastenholz“ wird ebenfalls ergänzt. Es soll zukünftig neben dem hotelspezifischen Angebot durch die Vergrößerung des Restaurants, der Bar und des Biergartens als Ziel für die ortsansässige Bevölkerung und Wanderer attraktiviert werden.

Das äußere Erscheinungsbild des „Hotel Kastenholz“ soll zudem im Zuge der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen einheitlicher, land-schaftsbezogener und kundenorientierter gestaltet werden.

Die vorliegende Planung geht in ihren Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen über die nach der derzeitigen und gegenüber dem Vorverfahren modifizierte Hochbauplanung erforderlichen Flächen hinaus. Dies geschieht um dem Hotelleriebetrieb für die Zukunft die Möglichkeit einer Erweiterung des Hotelkomplexes in einem „2. Bauabschnitt“ zu eröffnen. Die landespflegerische Untersuchung und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden dementsprechend bereits jetzt für den Gesamtbereich ermittelt und in die Planung integ-riert.

Im übrigen wird auf die anliegende Objektbeschreibung des Vorha-benträgers verwiesen.

### 3.2

#### **Besondere Begründung zu Art und Maß der geplanten Nutzung im Baugebiet**

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche und industrielle Bauflächen
- Sonderbauflächen

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Adenau sowie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mitte-Süd“ der Ortsgemeinde Wershofen ist der Bereich der bestehenden Hotelanlage als Mischbaufläche bzw. Mischgebiet ausgewiesen.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hotel Kastenholz“ wird auf die Festsetzung einer Nutzungsart gem. den §§ 2 - 11 BauNVO verzichtet. Statt dessen wird als Nutzungsart die geplante Hotelnutzung standortbezogen direkt festgesetzt. Neben dem eigentlichen Hotelbetrieb sind gem. Textfestsetzung Ziffer 1.2 alle hotelbezogenen Nutzungen zulässig. Die Errichtung von Wohnungen wurde hingegen stark eingeschränkt, um die Entwicklung eines ortsuntypischen Geschosswohnungsbaus zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Maßhaltigkeit der Architekturplanung. Dementsprechend wird die Gesamtgebäudehöhe auf max. 22,0 m, gemessen an der Talseite, beschränkt. Die geplanten Dachkonstruktionen (Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Gauben und die Turmhaube) erfordern die Festsetzung eines großzügig bemessenen Dachneigungsspielraumes von 18° - 65°.

Aufgrund der örtlichen Topographie mit einem Gefälle von bis zu 20 % werden talseitig fünf Geschosse in Erscheinung treten. Straßenseitig werden vier Geschosse zu sehen sein.

Die max. Zahl der Vollgeschosse wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit V Geschossen festgesetzt.

Aufgrund der Gesamtgebäuelänge des zukünftigen Hotelkomplexes wird die geschlossene Bauweise vorgesehen.

### 3.3

#### **Besondere Begründung zu dem geplanten Verkehrskonzept im Baugebiet**

- Anbindung des Baugebietes an das überörtl. Verkehrsnetz
- Straßenverkehrsflächen und Plätze
- öffentliche Parkflächen
- private Parkflächen
- Bushaltestellen
- Bahnanlagen u. Haltepunkte
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die gesamte Erschließung des Hotelkomplexes erfolgt von der L 74 (Hauptstraße) aus. Hierbei werden die Höhenunterschiede von der L 74 zur Hotelvorfahrt durch eine langgezogene Rampe auf dem Hotelgrundstück überwunden. Die Zufahrtsrampe zur Hotelvorfahrt sowie zum Parkplatz ist für das Befahren mit Reisebussen geeignet.

Der vorhandene Parkplatz soll auf die gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz erforderlichen ca. 70 Stellplätze erweitert werden. Die im Süden vorhandene Ein- und Ausfahrt zum Hotelparkplatz, die auf die L 74 außerhalb der Ortsdurchfahrt mündet, soll beibehalten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der für Busse erforderliche Ein- und Ausfahrtsbereich entsprechend der heute bereits vorhandenen Ausgestaltung gesichert. Die Hotel- und Parkplatzzufahrten wurden anhand eines Aufmaßes hinsichtlich der Befahrbarkeit durch Busse überprüft (siehe Anlage 3.3 Nr.1). Die Anlage 3.3 Nr. 1 basiert auf der ursprünglichen Hochbauplanung, besitzt aber zum Nachweis für die Befahrbarkeit der Parkflächen immer noch Aussagekraft.

Das Straßen- und Verkehrsamt Cochem teilt in seinem Schreiben vom 19.10.1998 mit, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken erhoben werden, wenn die straßenrechtlichen Auflagen der Zustimmung zum Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.

Von der Einhaltung dieser Auflagen bei der Objektrealisierung wird ausgegangen und soweit sie auf der Ebene des Bebauungsplanes Relevanz besitzen, entsprechend bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Hierzu zählen insbesondere:

- Erschließung über 2 bestehende Zufahrten, eine neue Zufahrt zur L 74 darf nicht angelegt werden.
- Beachtung der Sichtdreiecke in einer Länge von 110 m in beide Richtungen der L 74.
- Die Fahrbeziehungen für Busse müssen sichergestellt sein.

Die durch die Hotelerweiterung zu erwartende erhöhte Frequentierung der Hotelzufahrt wird vom Straßen- und Verkehrsamt Cochem als Sondernutzung gem. § 41 LStrG beurteilt.

Die aus der Änderung der Zufahrt nach § 43 Abs. 3 LStrG erwachsenden Verpflichtungen und Gebühren sind vom Vorhabenträger zu beachten bzw. zu entrichten.

Im übrigen sind außerhalb der Ortsdurchfahrt die Vorgaben des Landesstraßengesetzes zu beachten.

Die geplante Parkplatzorganisation kann dem „Bepflanzungsplan“ des Büros Hicking (siehe Anlage 3.3 Nr. 2) in der Anlage entnommen werden.

Der Plan 3.3 Nr. 2 basiert auf der ursprünglichen Hochbauplanung. Dies hat aber nur geringfügige Auswirkungen auf die Bepflanzung des Plangebietes, so daß der „Bepflanzungsplan“ weiterhin zugrunde gelegt werden kann.

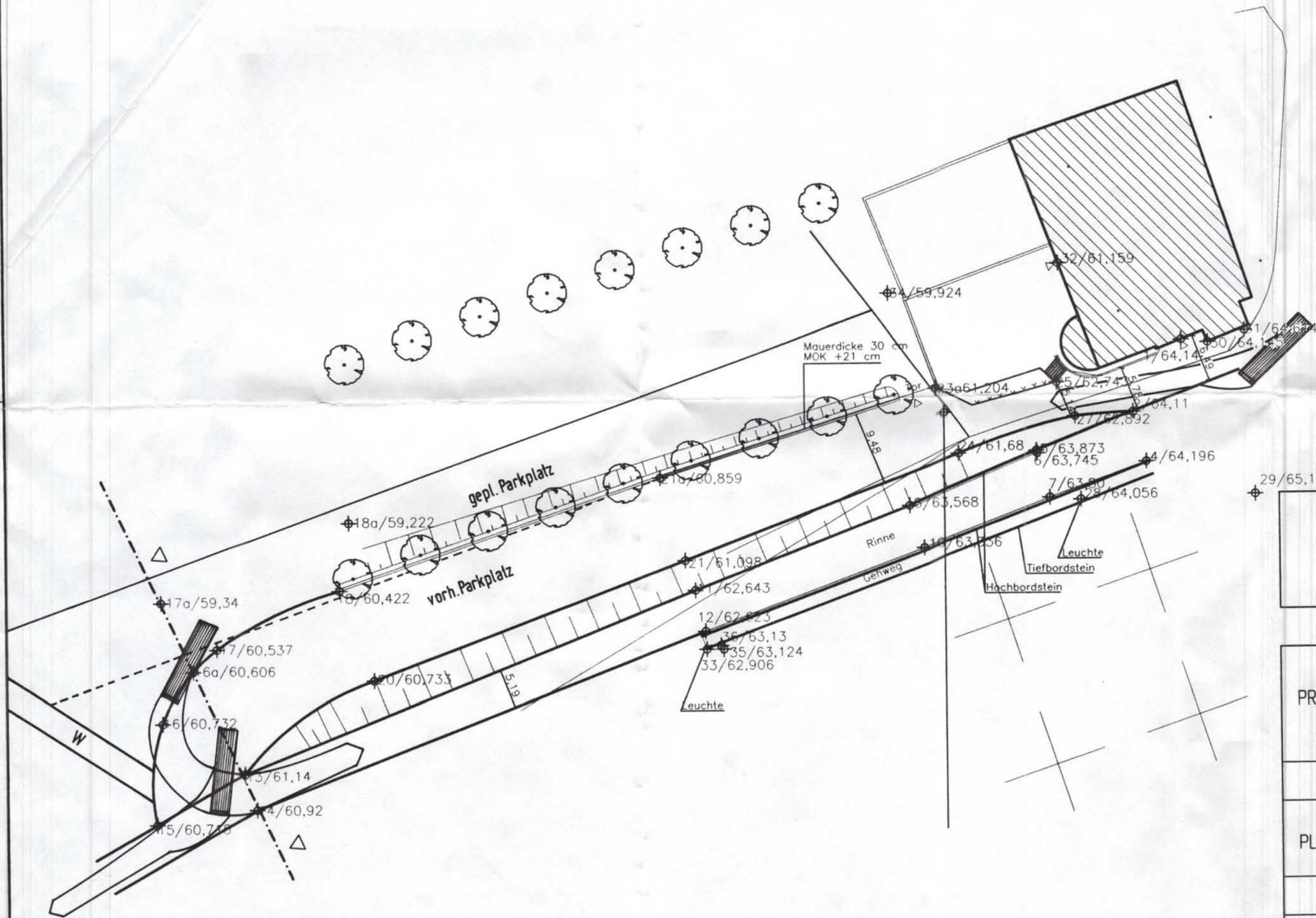
In der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde bei der Ausweisung der Stellplatzfläche ein möglicher Mehrbedarf von ca. 10 Stellplätzen flächenmäßig berücksichtigt. Zur besseren Integration der Parkplatzfläche in das Orts- und Landschaftsbild, zur Verringerung des Versiegelungsanteils sowie zur ausreichenden Beschattung der Kfz-Stellplätze wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein Baum entsprechend der empfohlenen Pflanzliste zu pflanzen ist.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine reguläre fahrtechnische Erschließung der rückwärtigen Hotelseite nicht möglich.

Es wird unterstellt, dass die brandschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.

Anlage:	3.3
Nr.	1
	2

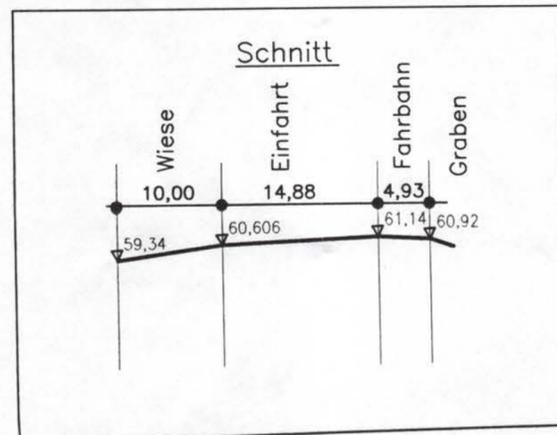
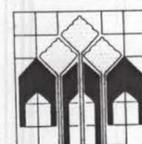
Anbindung des Parkplatzes an die L 74 gemäß Bestand
Bepflanzungsplan



**ANLAGE 3.3 NR.1**

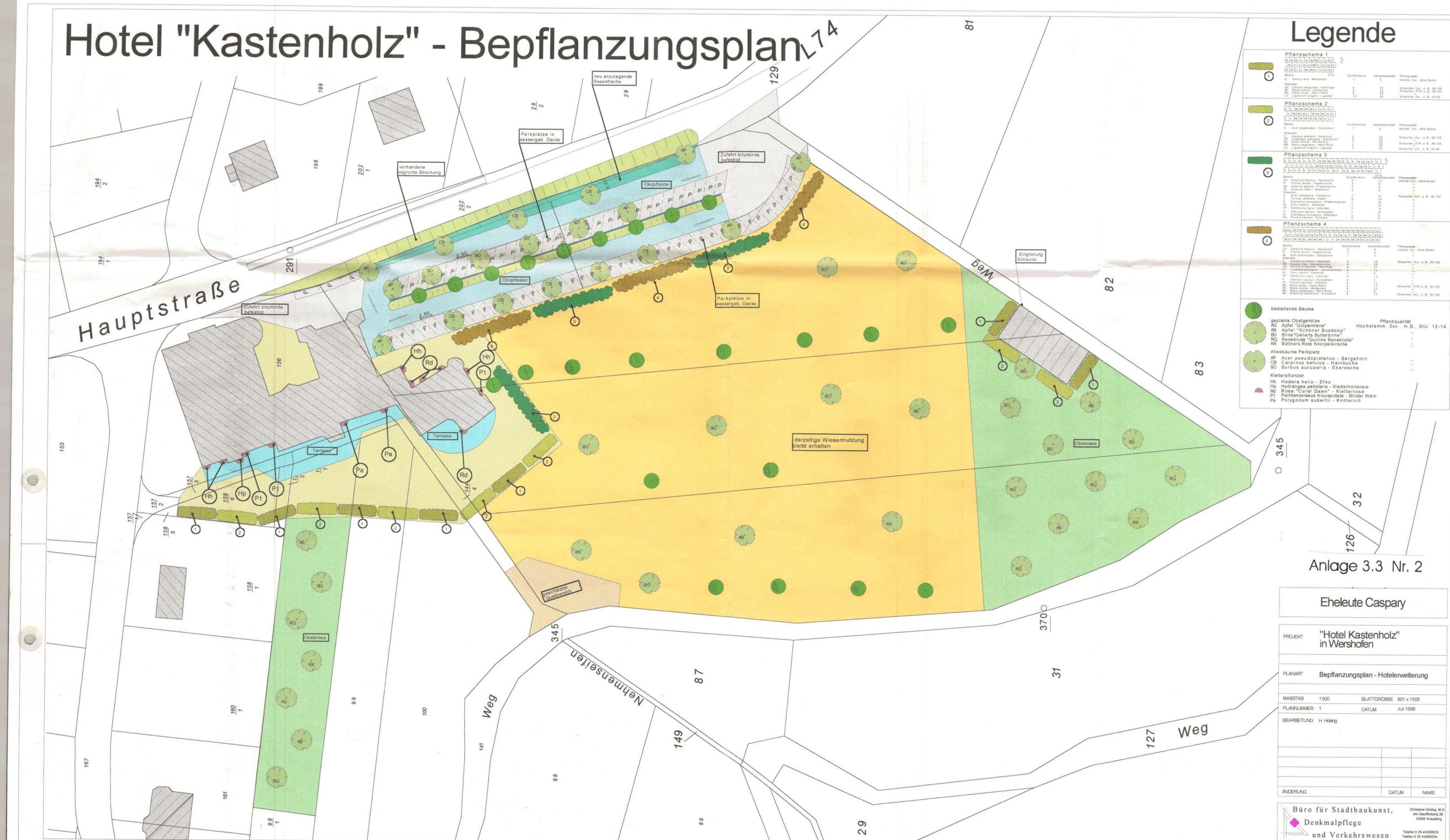
**GEMEINDE WERSHOFEN**

PROJEKT	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotel Kastenholz"		
PLANART	Anbindung Parkplatz		
MASSTAB	1500	BLATTGRÖSSE	594 x 497
PLANNUMMER	2	DATUM	Juni 1998
BEARBEITUNG	S. Schreiner		
ÄNDERUNG	DATUM	NAME	

**DR. SPRENGNETTER UND PARTNER**  
 Dipl.-Ing. W. Schäfer      Dr.-Ing. H.O. Sprengnetter  
 Tel.: 02633 / 4562-0      Malteserstraße 2  
 Fax: 02633/456277      53498 Bad Breisig

# Hotel "Kastenholz" - Bepflanzungsplan 1:74



## Legende

Pflanzschema	Bestandteile	Bestandteile	Pflanzhöhe
<b>Pflanzschema 1</b>	1. ...	2. ...	3. ...
<b>Pflanzschema 2</b>	1. ...	2. ...	3. ...
<b>Pflanzschema 3</b>	1. ...	2. ...	3. ...
<b>Pflanzschema 4</b>	1. ...	2. ...	3. ...

bestehende Bäume	geplante Obstgehölze	Hochstamm, Stv., m B.	Pflanzqualität
Ad	Ad		STU 12-14
Ab	Ab		
Bs	Bs		
Rd	Rd		
Kk	Kk		
Al	Al		
Ap	Ap		
Cb	Cb		
So	So		

Kletterpflanzen
Hh
Rd
Pt
Ra
Pi
Pa

Anlage 3.3 Nr. 2

Eheleute Caspary

PROJEKT "Hotel Kastenholz" in Wershofen		
PLANART Bepflanzungsplan - Hotelenerweiterung		
MASSTAB 1:500	BLATTGRÖSSE B91 x 1505	
PLANNUMMER 1	DATUM Juli 1998	
BEARBEITUNG H. Heikig		
ANDERUNG	DATUM NAME	
Büro für Stadtbaukunst, Denkmalpflege und Verkehrswesen Christiane Heikig, M.A. Am Stadthofweg 38 53555 Kraulberg Telefon 0 22 43000233 Telefax 0 22 43000234		

### 3.4

#### **Besondere Darlegungen zu den vorgenommenen Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen**

- Entwässerungseinrichtungen
- Leitungsrechte
- Schutzzonen zu Freileitungen oder Rohrtrassen

Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Planung außerhalb von Hausanschlüssen nicht verursacht. Auf die Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers ist in den Textfestsetzung Ziffer 3.4 hingewiesen worden. Seitens des Vorhabensträgers ist folgendes Entwässerungskonzept vorgesehen:

- Das Schmutzwasser wird wie bisher dem Ortskanalnetz zugeführt.
- Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen soll gesammelt und auf dem Grundstück nach Möglichkeit zur Versickerung gebracht werden. Ein Überlauf soll dem vorhandenen Quellbereich zugeführt werden. Im Rahmen der landespflegerischen Maßnahmen soll der Quellbereich aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung herausgenommen und vor Wild und Weidevieh geschützt werden. Gemäß Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Unterer Landespflegebehörde soll der Quellbereich durch die Zuleitung des unbelasteten Niederschlagswassers als Feuchtbereich entwickelt werden.

Zusätzlich sollte die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) angestrebt werden. Das staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft (heute Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord), weist in seinem Schreiben vom 26.11.1998 vorsorglich darauf hin, dass für evtl. Gewässerausbauten vorher eine wasserrechtliche Zulassung nach § 31 WHG, (BGBl. 1996, S. 1696) erforderlich ist. Dies ist bei der konkreten Ausgestaltung der Versickerungsanlagen auf Projektebene zu berücksichtigen. Unter Pkt. 3.5 der Textlichen Festsetzungen wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnis- und Genehmigungsvorbehalte von den Festsetzungen unberührt bleiben.

### 3.5

#### **Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Sozial- und Gemeinbedarfseinrichtungen**

- Kindergarten
- Schule
- Mehrzweckhalle etc.
- Einkaufseinrichtungen für täglichen Bedarf

Aus der Planung ergibt sich kein Bedarf an weiteren Sozial- oder Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde Wershofen.

### 3.6

#### **Besondere Begründung zu den vorgenommenen Festsetzungen der Freizeit- einrichtungen im Baugebiet**

- Spielplätze
- Sportplätze

Aus der Planung ergibt sich kein Bedarf an weiteren öffentlichen Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde Wershofen.

Im Zuge der Hotelerweiterung wird vielmehr das vorhandene Freizeitangebot in der näheren und weiteren Umgebung durch die geplanten Einrichtungen des Hotels entscheidend vergrößert und attraktiviert.

### 3.7

#### **Darlegung der Bewältigung der Immissions- und Emissionsproblematik im Plangebiet**

Aus der Planung ergibt sich keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Bewältigung von etwaigen Immissions- und Emissionsproblemen.

### 3.8

#### **Integration des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

#### 3.8.1

##### **Grundzüge der landschaftspflegerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Die Gesamtheit der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen landschaftspflegerischen Festsetzungen zielen auf eine optimale Einbindung des Bauvorhabens in das Landschaftsbild, eine ökologisch sinnvolle und gestalterisch ansprechende Durchgrünung des Hotelgeländes, den Schutz vorhandener ökologischer Potentiale sowie auf eine angemessene Reduzierung/Beschränkung des Versiegelungsanteils ab. Der Schwerpunkt der landschaftspflegerischen Festsetzungen liegt dabei vor allem auf Maßnahmen zu Reduzierung der Fernwirkung des Gebäudekomplexes.

### 3.8.2

#### **Darlegung über Art und Umfang der Abweichungen vom landespflegerischen Zielkonzept**

Gemäß den Vorgaben des landespflegerischen Zielkonzeptes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz des Quellbereiches, zur Durchgrünung und Entsiegelung des Parkplatzes sowie zur Eingrünung der Gesamthotelanlage getroffen. Die Abweichungen zum landespflegerischen Zielkonzept bestehen lediglich insofern, als nicht alle (konzeptionellen) landespflegerischen Vorgaben in der Praxis detailgenau umgesetzt werden können und von daher den städtebaulichen Erfordernissen der Planung angepasst werden.

Dies betrifft vor allem die vorgeschlagenen Eingrünungsmaßnahmen für das Hotelgelände:

Um die Fernwirkung von Südwesten her zu mäßigen sind gem. Landespflege unmittelbar an den Gebäuden Abpflanzungen und im Bereich der Parkplätze eine dreireihige Hecke vorzusehen.

Die Fassaden mit mehr als 15 m<sup>2</sup> fensterloser Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Daneben sollte auch die vorhandene Baumgruppe in der Nähe der L 74 (am Rande der Parkplatzfläche) erhalten und in die Heckenpflanzung einbezogen werden.

### 3.8.3

#### **Besondere Begründung der Abweichung vom landespflegerischen Zielkonzept**

Da die Architekturplanung eine aufwendige Fassadengestaltung mit Balkonen und imitiertem Fachwerk vorsieht, wird auf die zwingende Festsetzung von Fassadenbegrünungen verzichtet.

Die Eingrünung des Hotelgebäudes durch direkt anschließende Abpflanzungen wird aufgrund der geplanten Terrassen und Freisitze, deren Hauptattraktion vor allem die Fernsicht in die Landschaft sein sollen, angemessen modifiziert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht daher vor, dass in durchschnittlich 5 m Abstand zum Gebäude sowie unmittelbar entlang des Parkplatzes ein 5,0m breiter Streifen anzulegen ist, auf dem in Abständen von 8 - 10 m lockere Gehölzgruppen u.a. mit Bäumen II. Ordnung anzupflanzen sind. Hierdurch wird erreicht, dass die Sicht von den Terrassen in die Landschaft an den Strauch- und Baumpflanzungen vorbei möglich bleibt, das Erscheinungsbild der Hotelanlage aus der Entfernung jedoch einheitlich durch Grün gegliedert wirkt.

Zum Nachweis der erforderlichen rd. 70 Stellplätze auf der topographische nicht unproblematischen Parkplatzfläche musste der Bereich der gemäß landespflegerischem Zielkonzept zu erhaltenden Baumgruppe in die Stellplatzplanung des Architekten mit einbezogen werden.

## 3.8.4

**Eingriffs- und Ausgleichsflächenbilanzierung nach Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

## 3.8.4.1

**Flächenermittlungen und -beschreibungen**

Vor der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die betroffenen und die im Landespflegekonzept ausgenommenen Flächen mit Bio-  
toptyp und Flächengröße tabellarisch dargestellt.

## 3.8.4.1.1

**Bestand**

<b>Bio- toptyp</b>	<b>Nr.</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Summe</b>
<b>OI Grünland, in- tensiv</b>	1	1590	6.310
	2	370	
	3	4350	
<b>OI/XE Grünland mit Bäumen</b>	1	7880	7880
<b>XR/XE Rude- ralflur mit Bäumen</b>	1	120	120
<b>XB Böschung, grasbewachsen</b>	1	100	100
<b>XFG, Feldgehölz</b>	1	380	380
<b>XE, Baumgruppen, Baumreihen</b>	1	160	790
	2	630	
<b>SV, versiegelte Parkplatzfläche</b>	1	1520	1520
<b>SE, Siedlungsbe- reich</b>	1	2380	2.380

**Gesamtfläche rd. 19.480 m<sup>2</sup>**

## 3.8.4.1.2

## Flächenfestsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Biotoptyp	Grünflächen, Neuanlagen (Ausgleichsmaßnahmen (in m <sup>2</sup> ))	Grünbestand, Erhalt (kein Eingriff)	Potentielle Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Baube-stand (kein Eingriff)	Summe
<b>OI, Grünland intensiv</b>					
OI (E1)		2.200			
OI (U1)	1.400				
(U2)	610				
Summe	2.010	2.200	2.100	-----	6.310
<b>OI/XE, Grünland mit Bäumen</b>					
OI/XE (U1)	210				
OI/XE (E1)		6.970			
Summe	210	6.970	700	-----	7.880
<b>XR/XE Ruderflur</b>					
XR/XE (E1)		100			
Summe	-	100	20	-----	120
<b>XB, Böschung</b>	-----	90	10	-----	100
<b>XFG, Feldgehölz</b>					
XFG (E1)	-	380	-	-----	380
<b>XE, Baumreihen</b>					
XE (U1)	30				
(U2) (E1)	50	480			
Summe	80	480	230	-----	790
<b>SV, Parkplatz</b>					
SV (U1)	100	-	-	1.420	1.520
<b>SE, Siedlungsbereich</b>					
SE (U1)	120	-	-	2.260	2.380
Summe	2.520	10.220	3.060	3.680	19.480

## 3.8.4.1.3

## Eingriffsflächenbestimmung

Gesamtfläche		19.480
vom Gesamtgebiet ausgenommen:		
• neue Grünflächenfestsetzung	2.520	
• Erhaltung/kein Eingriff	10.220	12.740
Vorhandene versiegelte Flächen (Parkplatz/Siedlung) in m <sup>2</sup>	3.680	3.680
Zwischensumme		16.420
verbleibende Eingriffsfläche		3.060
davon neue Straßenfläche		-
zu bebauende Fläche (neu) einschl. Versiegelungsfläche	2.050	2.050
zusätzliche Parkplatzfläche	1.010	1.010
<b>Gesamtfläche Baugebiet</b>		<b>rd. 1,95 ha</b>

## 3.8.4.2

**Ermittlung des Kompensationsbedarfes für den Eingriff**

Der Flächenbedarf wird in Anlehnung an das Bewertungsverfahren nach Adam/Nohl/Valentin (Ministerium f. Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen, 1986) ermittelt. In Abweichung davon wurden zur besseren Differenzierung halbe Stufen der Durchschnittswerte zugelassen.

Tabelle 1: Heutige Wertigkeit des Biotoptyps vor der Umnutzung (Kürzel gem. Plänen)

Biotoptyp Größe m <sup>2</sup> Wertkriterium	OI	OI/XE	XR/XE	XFG	XE	XB	SV	SE
Seltenheit der Pflanzen- und Tiergesellschaften	3	4	4	6	6	4	1	2
Seltenheit der Pflanzen- und Tierarten	4	5	5	6	6	5	1	2
Vielfalt von Biotoptypen im Naturraum	5	5	5	5	5	5	5	5
Artenvielfalt	4	6	5	7	6	4	1	2
Vielfalt der Schichtenstruktur	4	5	4	6	6	5	1	2
Natürlichkeitsgrad	4	5	5	8	7	5	1	2
Vollkommenheitsgrad	3	4	4	7	6	4	1	2
Repräsentanz	3	3	4	8	6	5	1	1
Synökol. Bedeutung	4	4	4	7	6	4	1	1
<b>Durchschnitt</b>	<b>4</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>4,5</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>

Tabelle 2: Entwicklungstendenzen der Biotoptypen

Gefährdungstendenz	3	4	3	7	6	4	1	1
Ersetzbarkeit	4	5	3	7	7	4	1	1
<b>Durchschnitt</b>	<b>3,5</b>	<b>4,5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>6,5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Tabelle 3: Gesamtdurchschnitt

<b>Aktuelle ökologische Funktionserfüllung</b>	4	4,5	4	7	6	4	1	1
--	---	-----	---	---	---	---	---	---

**Werteinstufung:**

- 1-2 sehr gering
- 3-4 gering
- 5-6 mittel
- 7-8 hoch
- 9-10 sehr hoch

Rechenschritt zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsflächenbedarfs:

**BEEINTRÄCHTIGTE FLÄCHE x AKTUELLE ÖKOLOG. FUNKTIONSERFÜLLUNG**  
**WERTSTUFE DER MASSNAHME**

Tabelle 4:

Biotope	OI	OI/X E	XR/X E	XFG	XE	XB	SV	SE
beeinträchtigte Fläche (in m <sup>2</sup> )	2.100	700	20	-	230	10	-	-
aktuelle ökologische Funktionserfüllung	4	4,5	4	7	6	4	1	1
Eingriffsfaktor (= Grad der Schädigung)	1	1	1	1	1	1	0	0
<b>Eingriffswert</b>	<b>8.400</b>	<b>3.150</b>	<b>80</b>	-	<b>1.380</b>	<b>40</b>	-	-
<b>Eingriffswert gesamt</b>	<b>13.050</b>							

Tabelle 5:

Art der Maßnahme	z.B. Anlage von Streuobstwiesen, Gebüschstreifen, extensiven Wiesen etc.
<b>Wertstufe der Maßnahme(n)</b>	<b>5</b>

Tabelle 6: Kompensationsflächenbedarf in ha (bei Aufwertung geringwertiger Flächen)

Einzelbedarf	1.680	630	16	-	276	8	-	-
<b>gesamter bewerteter Kompensationsflächen- bedarf</b>	<b>= 2.610 m<sup>2</sup> rd. 0,3 ha</b>							

### 3.8.4.3 Eingriffsergebnisbewertung:

Es wird ein bewertetes Kompensationsäquivalent  
von rd. 0,3 ha gefordert.

### 3.8.4.4 Ausgleichsfestsetzungsbilanzierung

An getroffenen Ausgleichsfestsetzungen im Bebauungsplan werden auf das geforderte Kompensationsäquivalent angerechnet:

a) Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens auf der Fläche „A“ von 190 qm (angesetzt mit Wertstufe 2,5 = anzurechnen zu 50 %):	rd. 100 m <sup>2</sup>
b) Flächenhaft festgesetzte Gehölzpflanzung auf den Flächen „B“ (Gehölzgruppen) von 1.280.qm (angesetzt mit Wertstufe 5 = anzurechnen zu 100 %):	rd. 1.280m <sup>2</sup>
c) Einzelbaumpflanzungen entlang der L 74 und auf dem Parkplatz, ca. 12 Bäume, II. Ordnung (anzurechnen mit je 30 qm pro Baum)	rd. 380 m <sup>2</sup>
d) Schutz und Entwicklung des Quellbereiches, 380 qm (angesetzt mit Wertstufe 2,5 = anzurechnen mit 50 %)	rd. 190 m <sup>2</sup>
e) Streuobstwiese auf der Fläche „A“, 1.190 qm (angesetzt in Wertstufe 5 = anzurechnen mit 100 %)	rd. 1.190 m <sup>2</sup>
<b>Summe nach Bebauungsplanfestsetzungen bewertetes Ausgleichsäquivalent:</b>	<b>rd. 3.140 m<sup>2</sup></b>
	<b>rd. 0,3 ha</b>

### 3.8.4.5 Saldobilanz der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bewertetes, gefordertes Eingriffsäquivalent nach Pkt. 3.8.4.3:	0,3
ha	
<u>./.</u> bewertetes, erfülltes Ausgleichsäquivalent nach Pkt. 3.8.4.4:	<u>0,3</u>
ha	
Saldo	rd. 0 ha
 Verbleibendes zusätzlich zu forderndes Kompensations- äquivalent in Anlehnung an Adam-Nohl-Valentin	 rd. 0
ha	

### 3.8.5

#### **Darlegung über Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes**

Aus der vorangegangenen Bilanzierung geht hervor, dass **außerhalb** des Baugebietes **keine** zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich sind.

Die landespflegerischen Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sind, gewährleisten einen vollständigen, funktionalen und angemessenen Ausgleich in Verbindung mit dem Umbau- und Erweiterungsvorhaben.

### 3.8.6

#### **Zuordnung**

Die Erforderlichkeit von Zuordnungsfestsetzungen ist nicht gegeben, da sämtliche Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb des Plangebietes) vom Vorhabenträger übernommen werden.

## 4

- Formelle Umlegung nach § 45 BauGB
- Freihändige Umlegung
- Grenzregelung
- Bodenordnung nicht erforderlich

### **Darlegung der beabsichtigten Bodenordnung**

Zur Realisierung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist keine formelle Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich. Die wesentlichen Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Es ist davon auszugehen, daß der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluß im Besitz aller Flächen im Plangebiet ist oder zumindest eine privatrechtliche Einigung unter den Eigentümern erzielt wurde, die dem Vorhabenträger die langfristige Nutzung der Flächen ermöglicht.

<b>Flächenbilanz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:</b>		Seite 1	
<b>"Hotel Kastenholz"</b>		14.11.2000	
<b>Gemeinde:</b>	<b>Wershofen</b>	<b>Gemarkung:</b>	<b>Wershofen</b>
<b>Verbandsgemeinde:</b>	<b>Adenau</b>	<b>Flur(en):</b>	<b>26</b>

<b>5.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>	v.Hd.	absolut [ha]
------------	----------------------	-------	--------------

<b>5.1</b>	<b>Gesamtplangebiet (Bruttobauland)</b> (ohne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb)	<b>100</b>	<b>1,95</b>
------------	---	------------	-------------

<b>5.2</b>	<b>öffentliche Verkehrsfläche "neu"</b>		
	<b>Summe</b>		
	<b>5.2.1</b> Straßenverkehrsflächen einschl. Plätzen	vorhanden neu	---
	<b>5.2.2</b> Wirtschaftswege	vorhanden neu	---
	<b>5.2.3</b> selbständige Fußwege	vorhanden neu	---
	<b>5.2.4</b> selbständige Parkflächen	vorhanden neu	---
	<b>5.2.5</b> vorhandene Straße		---

<b>5.3</b>	<b>Umfang der grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet. Summe: privat</b>	<b>65,10</b>	<b>1,27</b>
	<b>5.3.1</b> öffentliche Grünflächen als Bestandteil der Erschließungsanlage	---	---
	<b>5.3.2</b> zu erhaltende öffentl. Grünflächen im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn.)	---	---
	<b>5.3.3</b> neu anzulegende öffentl. Grünfl. im Baugebiet, die nicht unter 5.3.1 fallen (Ausgleichsmaßn.)	---	---
	<b>5.3.4</b> außerhalb des Baugebietes anzulegende öffentliche Ersatzflächen	---	---
	<b>5.3.5</b> zu erhaltende private Grünflächen im Baugebiet (Ausgleichsmaßnahme)	52,3	1,02
	<b>5.3.6</b> neu anzulegende private Grünflächen im Baugebiet (Ausgleichsmaßnahme)	12,80	0,25
	<b>5.3.7</b> außerhalb des Baugebietes anzulegende private Grünflächen (Ersatzmaßnahme)	---	---
	davon Anteil als Ersatz für Eingriff durch öffentl. Erschließungsanlagen ohne vorh. Straße im Plangebiet	---	---

<b>5.4</b>	<b>verbleibende Nettobaulandfläche (ohne flächenhaft festgesetzte private Grünflächen)</b>	<b>34,90</b>	<b>0,68</b>
	davon baulich genutzt:	15,9	0,31
	davon neu:	19,00	0,37

<b>Kostenschätzung zum Bebauungsplan:</b>		Seite 2	
<b>"Hotel Kastenholz"</b>		14.11.2000	
<b>Gemeinde:</b>	<b>Wershofen</b>	<b>Gemarkung:</b>	<b>Wershofen</b>
<b>Verbandsgemeinde:</b>	<b>Adenau</b>	<b>Flur(en):</b>	<b>26</b>

<b>6.0</b>	<b>Kostenschätzung</b>
------------	------------------------

1. Bezüglich der Kosten für Hotelerweiterung und -umbau der Außenanlagen ist auf die konkrete Projektplanung zu verweisen.  
Das Gesamtvorhaben des Erweiterungsbaus hat nach Bauantragsunterlagen ein Gesamtvolumen von 13069,463 cbm Bruttorauminhalt.
  
2. Ausgleichsmaßnahmen:
  - 2.1 Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens (Begrünung Böschungsbereich)  
190 qm x 15,00 DM/qm = ca. 3.000,00 DM
  
  - 2.2 Pflanzung von Gehölzgruppen auf der Fläche "B", Bäume und Büsche  
1.280 qm x 20,00 DM/qm = ca. 26.000,00 DM
  
  - 2.3 Pflanzung von ca. 12 Einzelbäumen, II. Ordnung  
12 Stück x 1.000,00 DM/St. = ca. 12.000,00 DM
  
  - 2.4 Pflgender Erhalt des Quellbereiches "C"  
380 qm x 3,00 DM = ca. 1.000,00 DM
  
  - 2.5 Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche "D" (bei max. 1 Baum pro 160 qm, vgl. Textfestsetzung Ziffer III.2.4)  
1.190 qm x 2,50 DM = ca. 3.000,00 DM
  
  - Summe der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen ca. 45.000,00 DM