

**Anlage 1 von 1**

zur Satzung über die  
Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Hasenmorgenfeld“ der  
Ortsgemeinde Leuterod vom  
28.11.2016



**Ortsgemeinde Leuterod**  
Verbandsgemeinde Wirges

**Bebauungsplan**  
**„Hasenmorgenfeld“**

**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**Bearbeitung:**

**Verbandsgemeindeverwaltung Wirges**  
Fachbereich 3 / Bauverwaltung  
Bahnhofstraße 10  
56422 Wirges

**MANN S Ingenieure GmbH**  
Südstraße 14  
56422 Wirges



 **Manns**  
**Ingenieure**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ziel der Bebauungsplanaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung des Immissionsschutzes</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB</b>	<b>7</b>
<b>6.1.1</b>	<b>Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>8</b>
<b>6.1.2</b>	<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>9</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>9</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung</b>	<b>11</b>

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1 Planungsanlass und Abgrenzung des Plangebietes

Als Ergänzung der Wohnbebauung soll die Ortsrandbebauung nördlich des Friedhofes auf einer Fläche von ca. 0,467 ha um ein kleineres Baufeld entlang der Hauptstraße - K143 baulich erweitert werden. Hiervon sind 0,442 ha als Allgemeines Wohngebiet und 0,25 ha als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ ausgewiesen. Zusätzlich sind extern gelegene Ausgleichflächen von 0,592 ha in der benachbarten Gemarkung Ötzingen zur Kompensation vorgesehen.

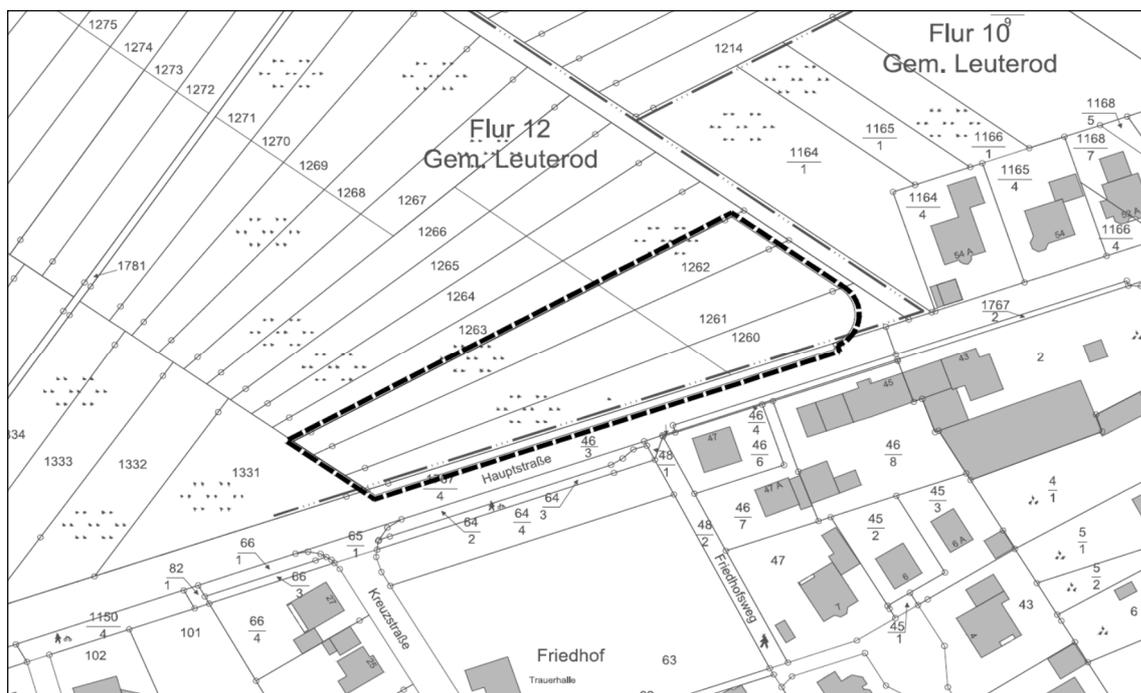


Abb.2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes



### **3      **Verfahrensablauf****

Der Ortsgemeinderat von Leuterod hat am 03.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hasenmorgenfeld“ gefasst. In der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 09.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan - als Vorentwurf – lag in der Zeit vom 17.12.2015 bis zum 18.01.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2015 gebeten, bis zum 18.01.2016 eine Stellungnahme abzugeben. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Ratssitzung vom 14.07.2016.

Mit Beschluss vom 14.07.2016 und Bekanntmachung vom 10.08.2016 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08. bis zum 19.09.2016 durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte zusammen mit dem Satzungsbeschluss in der Ratssitzung vom 24.11.2016.

### **4      **Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen****

Als eine wesentliche Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen wurde eine örtliche Biotoptypenkartierung durchgeführt. Demnach wird der überwiegende Teil des Plangebietes als mäßig intensive Wiese mit drei mittelalten Obsthochstämmen und einer Baumreihe aus Obstniederstämmen genutzt.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung in Verbindung mit dem Verlust der Biotopstrukturen und Lebensraum von Tieren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hasenmorgenfeld“ gibt Informationen über Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, als auch über Maßnahmen zum Ersatz, mit denen sich voraussichtliche Beeinträchtigungen verhindern oder kompensiert werden können.

Als Maßnahmen zur Kompensation werden Ackerflächen in Extensivgrünland umgewandelt sowie eine Teilentbuschung und extensive Pflege der verbuschten Grünlandbrache festgesetzt. Da diese Maßnahmenflächen in der benachbarten Gemarkung Ötzingen, Flur 11, Flurstück 64 liegen, sind diese durch privatrechtliche Vertragsregelungen verbindlich zu sichern.

Zur Kompensation des Gehölzverlustes werden auf den Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zu Anpflanzungen von einheimischen Laubbaum oder Obsthochstämmen getroffen.

Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen können durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie die Neuschaffung von wertvollen Lebensräumen (externe Ausgleichsmaßnahmen) kompensiert werden.

## **5 Berücksichtigung des Immissionsschutzes**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Hasenmorgenfeld“ sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit direkter Lage an einer klassifizierten Straße, der Hauptstraße - K143, ist die Beurteilung der Lärmsituation durch eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Aus dieser als Anlage 1 zum Bebauungsplan beigefügten schalltechnische Untersuchung werden aufgrund der Vorgaben der DN 4108 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8 und 9, die Schallimmissionen im Planbereich (WA) dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Die Anforderungen an die Außenbauteile richten sich nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Dieser ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Zeitraum Tag zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A). Für den Planbereich errechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel mit 65 dB(A) für das lautere Erdgeschoss (62 dB(A) zuzüglich 3 dB(A)). Aufgrund dieser Vorgaben ermittelt sich ein resultierendes Schalldämm-Maß von Außenbauteilen erf.  $R'_{w, res}$  von mindestens 35 dB für das Plangebiet. Es ist daher erforderlich, die daraus resultierenden Probleme durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zu lösen:

Der notwendige Lärmschutz kann nur durch passive Maßnahmen sichergestellt werden, wobei die späteren Bauherren im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe über die festgesetzten gestalterischen Vorgaben hinaus noch die Möglichkeit haben, durch entsprechende Anordnung des Baukörpers auch einen ausreichenden Schutz für die Außenwohnbereiche sicherzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden daher folgende Maßnahmen unter Punkt 7 der Textfestsetzungen definiert:

- Anordnung der Außenwohnbereiche (Balkon, Terrasse) auf der der K 143 abgewandten Grundstücksseite.
- Gestaltung der Grundrisse der zu planenden Gebäude, so dass keine zum Schlafen vorgesehenen Räume zur K143 ausgerichtet werden.
- Sofern Schlafräume oder Kinderzimmer zur K143 angeordnet werden, dürfen die nach VDI 2719 „*Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*“ geltenden Innenschallpegel  $L_i$  für Schlafräume nachts mit 25 bis 30 dB in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden.
- In Schlafräumen oder Kinderzimmern hinter Außenwänden, für die die o.g. Schalldämm-Maße gelten, sind entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

## **6 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **6.1 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 17.12.2015 bis zum 18.01.2016. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2015 gebeten, bis zum 18.01.2016 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Ratssitzung vom 14.07.2016. Von den eingegangenen 15 Stellungnahmen wurden insgesamt 9 Stellungnahmen behandelt und wie folgt berücksichtigt:

### **6.1.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

- Die Deutsche Telekom GmbH wird rechtzeitig über weitere Planungsschritte informiert und in die Ausführungsplanung eingebunden.
- Netzanlagen der Energienetz Mittelrhein GmbH & Co. KG sind zu Zeit im Plangebiet nicht vorhanden. Details zur Erschließung der Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
- Die Hinweise der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zu den redaktionellen Änderungen sowie der Herausnahmen der artenschutzrechtlichen Belange aus den Textfestsetzungen wurden entsprochen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz bestätigt dass die Hinweise auf einschlägige Baugrund-Normen und die Empfehlung von Baugrundgutachten bereits in den Textfestsetzungen fachlich aufgenommen sind. Hinweise zum Bergbau/Altbergbau und Radonprognose werden den Textfestsetzungen übernommen.
- Gemäß den Anregungen des Landesbetriebs Mobilität, Diez werden die Anträge zur Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Richtung Hosten gestellt. Die Gehwegeanlage und die Straßenentwässerung wird im Einvernehmen mit dem LBM durchgeführt
- Die Hinweise der NABU-Gruppe Montabaur wurden zur Kenntnis genommen. Der Vorschlag für eine zweireihige Gehölzpflanzung als Puffer für die benachbarte Feldnutzung wird geprüft. Das abgestimmte Ergebnis wurde in die weitere Planungsphase zum Bebauungsplan eingebunden.
- Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz verweist auf eine auch weiterhin gesicherte landwirtschaftliche Nutzung der extern gelegenen Ausgleichsfläche. Dieses ist durch die Festsetzung der Maßnahmen A1.1 (extensive Grünlandbewirtschaftung gemäß „Programwelt-Landschaft“) auch weiterhin möglich.
- Die Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich der Nichtbetroffenheit von Wasserschutzgebieten und Oberflächenwässer sowie von Altlastenverdachtsflächen wird entgegengenommen.

Bei der Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird darauf geachtet, dass die Ausführungsdetails der Entwässerung im Trennsystem mit dem Landesbetrieb Mobilität, Diez und der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises und den Verbandsgemeindewerken Wirges einvernehmlich geregelt werden. Die wasserwirtschaftlichen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren sind zu beachten.

- Die vorgeschlagenen Textergänzungen der Verbandsgemeindewerke Wirges zum Punkt 7.2 Abwasserentsorgung in der Begründung werden aufgenommen.

### **6.1.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

## **6.2 Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Beschluss vom 14.07.2016 und Bekanntmachung vom 10.08.2016 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08. bis zum 19.09.2016 durchgeführt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Ratssitzung vom 24.11.2016. Von den eingegangenen 18 Stellungnahmen wurden insgesamt 9 Stellungnahmen behandelt und wurden wie folgt berücksichtigt:

### **6.2.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

- Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz trägt erneut die Anregungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes vor. Es wird darauf geachtet, dass die Ausführungsdetails der Entwässerung im Trennsystem mit dem Landesbetrieb Mobilität, Diez und der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises und den Verbandsgemeindewerken Wirges einvernehmlich geregelt werden. Die wasserwirtschaftlichen Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren sind zu beachten.
- Die redaktionelle Änderung der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises zur Himmelsrichtung wurde im Umweltbericht eingearbeitet. Der Hinweis zur Verwendung von zertifiziertem Pflanzgut regionaler Herkunft wird zu den Textfestsetzungen aufgenommen.
- Gemäß der Anregung des Vermessungs- und Katasteramtes Westerwald-Taunus wird ein Hinweis zur Datennutzung in die Planurkunde aufgenommen.

- Der Landesbetrieb Mobilität Diez verweist auf die im vorangegangenen Verfahren vorgetragene Anregung zur Verschiebung der Ortsdurchfahrtsgrenze und zur Behandlung des Oberflächenwassers bzw. der Straßenentwässerung. Die erforderlichen Anträge wurden zwischenzeitlich gestellt.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz verweist nochmals auf die bereits im vorangegangenen Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregung. Die Hinweise wurden bereits in den Textfestsetzungen aufgenommen.  
Die Anregungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz wurden bereits als Hinweis zu den Textfestsetzungen aufgenommen.
- Die Deutsche Telekom GmbH verweist auf die Anregungen aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren. Diesen wurde bereits Rechnung getragen, daher besteht kein weiterer Abstimmungsbedarf.
- Die Anregung der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald bezüglich der Eingrenzung der versiegelten Gartenflächen werden entgegengenommen. Nach geltender Rechtsprechung sind Regulierungen zur Einschränkung von Stein- und Splittgärten nur möglich, soweit die Gemeinde über eine Gestaltungssatzung verfügt. Da diese ist hier nicht der Fall ist, kann hier keine tiefgreifende Regulierung stattfinden.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz verweist auf die Anregungen aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren. Diesen wurde bereits Rechnung getragen, daher besteht kein weiterer Abstimmungsbedarf.
- Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz hinsichtlich der Grünlandbewirtschaftung der externen Ausgleichsflächen wurden bereits berücksichtigt. Der östlich des Planbereiches verlaufende Wirtschaftsweg ist vom Bauleitverfahren nicht betroffen.

### **6.2.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen.

## **7 Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung**

Durch die gemeinsame Überplanung der drei langgestreckten Flurstücke ist eine Verlängerung der Ortsrandbebauung nördlich der K 143 möglich. Das Plangebiet ist als Erweiterungsfläche am Ortsrand der Ortsgemeinde Leuterod in der aktuellen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits berücksichtigt. Dieser befindet sich zu Zeit in der Vorbereitung zum Verfahren gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die Erschließung ist hierbei mit einem recht geringen Aufwand möglich, da die ca. 6 - 7 Baugrundstücke alle mit Anschluss an die K143 (Hauptstraße) angedient werden können. Die Ver- und Entsorgung ist durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze möglich. Zur Entlastung des örtlichen Kanalsystems soll die Abwasserentsorgung im Trennverfahren erfolgen. Das unbelastete Oberflächenwasser kann im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Mobilität, Diez in den Straßenseitengraben in Richtung des Ortsteiles Hosten abgeschlagen werden. Hierzu ist ein entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zu stellen. Die erforderliche Fortführung der Gehweganlage wird in Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger geplant.

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie von privater Seite wurden keine Anregungen vorgetragen, die einer Durchführung der Planung grundsätzlich im Wege stehen. Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild überwiegend von geringer bis mittlerer Bedeutung. Nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner der Ortslage sind nicht zu erwarten, da die Nutzung des Plangebietes der umgebenden Bebauung entspricht. Sonstige potentielle Flächen in vergleichbarer Lage mit einem geringen Erschließungsaufwand sind in der Ortsgemeinde Leuterod nicht vorhanden.

Da die vorgetragenen Anregungen insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Hasenmorgenfeld“ der Ortsgemeinde Leuterod in der Sitzung vom 24.11.2016 als Satzung beschlossen.

aufgestellt:

Wirges, im November 2016



.....

MANNS Ingenieure GmbH  
Südstraße 14  
56422 Wirges