

Ortsgemeinde Höhn

Bebauungsplan 'Am Sportplatz'

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB macht Angaben zur Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

Verfahrensablauf

In seiner Sitzung am 11.12.2006 hat der Gemeinderat Höhn den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Am Sportplatz' gefasst.

Der Satzungsbeschluss erfolgte auf der Basis der Ergebnisse der Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2012.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 'Am Sportplatz' sollen die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 14,6 ha großen Gewerbe-, Misch- und Wohngebietes am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden.

Ausschließlich des Sportplatzes und seiner allseitigen Eingrünung werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zur Zeit überwiegend als extensives Grünland bzw. Weideflächen genutzt. Der derzeitige Flächennutzungsplan (Stand April 2006) weist den Sportplatz und den nördlich angrenzenden Bereich bis zur vorhandenen Wohnbebauung als Flächen für den Gemeinbedarf aus. Die Flächen bis zur Bundesstraße B 255, nordwestlich des Sportplatzes, sind als Gewerbeflächen und die südlich des Sportplatzes als Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen.

Die durch den Flächennutzungsplan nicht überplanten Teilflächen und geänderten Nutzungen werden in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

In dem zur Begründung gehörenden Umweltbericht ist die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen dargelegt. Aussagen zur Beeinträchtigung der Schutzgüter sowie des Schutzgutes Mensch hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden getroffen.

Boden- und Lärmschutzgutachten wurden von Fachbüros erstellt und wurden in Text- und Planurkunde berücksichtigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Auflagen der Verbandsgemeindewerke Westerburg bezüglich der Erstellung eines Entwässerungskonzepts sowie der Rückhaltung des Oberflächenwassers in einem offenen Regenrückhaltebecken wurden in der Planurkunde und den Textfestsetzungen berücksichtigt.

Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramts Westerburg in Bezug auf die Flächen als öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Anregungen für den Ausbau der Straße und des Wendehammers nördlich des Sportplatzes wurden berücksichtigt.

Der Hinweis bezüglich der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Sportplatzes wurde in die Begründung aufgenommen, der Bereich ist als Gemeindefläche ausgewiesen und hat die Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bekommen.

Der Anordnungsbeschluss nach § 46 BauGB erfolgte nach einem Gespräch mit der Ortsgemeinde Höhn, der Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg und dem Vermessungs- und Katasteramt Westerburg.

Die Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau bezüglich der Anforderung der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sowie der Festlegung der erforderlichen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen wurden berücksichtigt.

Die Hinweise der Gasversorgung Westerwald bezüglich vorhandenen und geplanten Leitungsanlagen wurden einbezogen.

Die Anregungen der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Marienberg in Bezug auf die Auflagen zum Wasserschutzgebiet wurden berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die flächensparende und stufenweise Realisierung sowie die Vermeidung der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden aufgenommen.

Die Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Diez bezüglich der Planung des neu zu errichteten Kreisverkehrsplatzes im Bereich der B 255 wurden abgestimmt.

Die Anregungen der Deutschen Telekom im Hinblick auf vorhandener und geplanter Leitungsanlagen wurden berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen der KEVAG in Bezug auf bestehende und geplante Netzanlagen wurden einbezogen.

Die Bedenken und Anregungen der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich der schalltechnischen Untersuchungen wurden berücksichtigt.

Eine Erstellung entsprechender Gutachten durch die Bauherren wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Die Bauweise und Anzahl der Wohneinheiten wurde mit dem Träger und Betreiber der Fläche MI 2 abgestimmt.

Die Festsetzung der Ausgestaltung der Einfriedungen wurde in den Festsetzungen spezifiziert.

Die verkehrstechnische Planung des Kreisverkehrsplatz wurde mit dem LBM Diez abgestimmt.

Die Fahrbahnbreite von 6,50 m im GE/E sowie die Größe des Wendehammers wurde entsprechend Forderung berücksichtigt.

Den naturschutzfachlichen Anregungen wurde entsprochen.

Die Maßnahmen in den Schutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes wurden mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

Den Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wurde durch Zurücknahme der Siedlungserweiterung südlich der verlängerten Weststraße bis zum bestehenden Wirtschaftsweg entsprochen.

Die Vorgaben zur vorgesehenen Wohnbebauung wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Ein gesondertes Wasserrechtsverfahren wurde durch die Verbandsgemeindewerke Westerbürg und Ortsgemeinde Höhn durchgeführt.

Die Ortsgemeinde Höhn hat ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Die Bedenken und Anregungen der Anlieger 'Am Strauch' bezüglich des Straßenausbaus und Walls werden berücksichtigt. Die Ortsgemeinde Höhn hat eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Bedenken im Hinblick auf die Belastung durch Abgase wurden zurück gewiesen.

Die Zumutbarkeit der Belastung liegt im Ermessen der Ortsgemeinde.

Die Bedenken in Bezug auf den Kreisverkehrsplatz wurden zurück gewiesen, da der Ausbau die Verkehrssituation optimiert, das Gefährdungspotential verringert, Geschwindigkeits bremsend ist und somit die Emission reduziert.

Den Anregungen der Anlieger A. Herbert u. J. Herbert wird entsprochen, der Flächennutzungsplan wird in der nächsten Fortschreibung die Belange der Ortsgemeinde berücksichtigen.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich der Veröffentlichung wurden zurückgewiesen, da zu diesem Zeitpunkt nur das Plangebiet ausgewiesen werden muss.

Den Anregungen im Hinblick auf die Plangebietsgrenze wurden entsprochen.

Den Anregungen bezüglich des Fußwegs wurde entsprochen, in südliche Richtung wird dieser als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Bedenken und Anregungen in Bezug auf die Erschließung des Baugebiets wurden zurück gewiesen, da die Fortsetzung der geplanten Stichstraßen nicht Gegenstand der Planung war.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich der Mehrbelastung durch Verkehr wurden zurück gewiesen, da die Erweiterung des Baugebiets und Anschluss an die B 255 nicht Gegenstand der Planung waren.

Die Bedenken und Anregungen in Hinsicht auf frühere Absprachen wurden zurück gewiesen, da die 1. Planfassung mit der Ortsgemeinde abgestimmt war.

Die Anmerkung bezüglich der Stichstraßen wurden zurück gewiesen, da diese keine Wendeanlagen besitzen und als Grünflächen ausgewiesen sind.

Die Anregungen in Bezug auf die Schall- / Lärmgrenzwerte wurden berücksichtigt.

Die Anregungen im Hinblick auf nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete wurden berücksichtigt.

Die Anregungen in Hinsicht auf die lärmempfindlichen Bereiche wurden berücksichtigt.

Die Anregungen bezüglich der schalltechnischen Untersuchung wurden entsprochen.

Die Bedenken und Anregungen in Bezug auf die Emissionswerte wurden berücksichtigt.

Die Bedenken im Hinblick auf die schalltechnische Untersuchung bei der Veröffentlichung wurde zurückgewiesen, da diese erst im weiter gehenden Verfahren erforderlich sind.

Die Bedenken bezüglich der zugewiesenen Emissionswerte wurden zurückgewiesen, da sie nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zugewiesen wurden.

Die Bedenken und Anregungen in Bezug auf das Störpotential des Misch- und Gewerbegebiets wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Bedenken und Anregungen im Hinblick auf Schallschutz durch geschlossene Bauweise wurden zurück gewiesen. Geschlossene Bauweise ist nicht vorgesehen, der Schallschutz beruht auf den Abstandsflächen.

Die Bedenken und Anregungen in Hinsicht auf das Wohngebiet anstelle des Mischgebiets wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Anregungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen für Fenster wurden zurück gewiesen, da diese nicht erforderlich sind.

Die Bedenken und Anregungen in Bezug auf Verschleierung des Mischgebiets werden zurück gewiesen.

Die Bedenken und Anregungen im Hinblick auf den Schallschutz wurden zurück gewiesen. Der Schallschutz beruht auf den Abstandsflächen untereinander, das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Planung.

Die Anregungen in Hinsicht auf die Trauf- und Firsthöhen wurden überprüft. Diese Höhen wurden entsprechend der Topographie festgelegt.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich der Dächer wurden zurück gewiesen. Pultdächer wurden zugelassen und mit einer gesonderten Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen versehen.

Den Anregungen der Anlieger Herbert und Zühlke in Bezug auf ihre Grundstücke wurde entsprochen. Die Plangebietsgrenze wurde entsprechend der Eigentumsverhältnisse zurück genommen.

Den Anregungen im Hinblick auf den Fußweg vom Oberborn Richtung Süden wurde zugestimmt. Er wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Bedenken und Anregungen in Hinsicht auf Ausweisung eines WA statt MI wurden zurück gewiesen. Die entsprechenden Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich des Anschlusses von Baugrundstücken an die B 255 wurden zurück gewiesen. Sie sind nicht Gegenstand der Planung.

Die Anregungen in Bezug auf Trauf- und Firsthöhen im 'Eschelchen' wurden geprüft. Die Höhen wurden entsprechen Topographie festgelegt.

Die Bedenken und Anregungen der Grundstücks- und Eigentümergemeinschaft Eisenmenger und Häbel im Hinblick auf die Gebietsausweisung wurden zurück gewiesen. Diese liegt in der Planungshoheit der Ortsgemeinde.

Die Bedenken und Anregungen der Anlieger Benner in Hinsicht auf Lärmbelästigung durch das MI wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich des Anschlusses der B 255 an den Bebauungsplan wurden zurück gewiesen. Der Anschluss ist nicht Gegenstand der Planung.

Den Anregungen der Anlieger Zühlke in Bezug auf die Plangebietsgrenze wurde entsprochen. Sie wurde entsprechend den Eigentumsverhältnissen zurück genommen.

Den Anregungen im Hinblick auf den Fußweg vom Oberborn Richtung Süden wurde zugestimmt. Er wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Bedenken und Anregungen in Hinsicht auf Ausschluss des MI wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich des Anschlusses der B 255 an den Bebauungsplan wurden zurück gewiesen. Der Anschluss ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Bedenken und Anregungen der Anlieger Zühlke in Bezug auf Ausschluss des MI wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Die Bedenken und Anregungen bezüglich des Anschlusses der B 255 an den Bebauungsplan wurden zurück gewiesen. Der Anschluss ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Bedenken und Anregungen der Anwohner Oberborn in Bezug auf Ausschluss des MI wurden zurück gewiesen. Die Zulassungen und Ausweisungen entsprechen der BauNVO.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Belange der KEVAG bezüglich der erforderlichen Abstände wurden berücksichtigt. Sie wurden einschließlich der Zweckbestimmung im Plan dargestellt.

Die Hinweise in Bezug auf die 20-kV-Freileitung und die Trasse der zukünftigen Erdverkablung wurden berücksichtigt. Sie wurden in Plan und Text aufgenommen.

Die Belange im Hinblick auf zwei 1-kV-Kabel wurden berücksichtigt. Sie wurden in Plan und Text übernommen.

Die Hinweise in Hinsicht auf die Kostentragung der Netzänderung wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der weiteren Planung und Bauausführung berücksichtigt.

Die Hinweise bezüglich der Versorgung verschiedener Nutzungsbereiche wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Belange in Bezug auf Netzkabel im Bereich des bestehenden Einkaufsmarkts wurden berücksichtigt. Die außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Erdkabel wurden im Plan eingetragen.

Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises im Hinblick auf die Ausgleichsflächen wurden berücksichtigt. Sie entsprechen den Vorgaben der Forstbehörde und wurden in die textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen.

Die Belange bezüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen –Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen- wurden berücksichtigt. Die Begrünungen für die Fa. Kexel & Witt wurden im Plan dargestellt.

Die Anregungen der Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen wurden berücksichtigt und in die Textfestsetzungen aufgenommen.

Der Hinweis zur Begründung der Umwandlung von Fichtenbeständen in naturnahe Laubwaldbestände wurde berücksichtigt und im Umweltbericht beschrieben.

Der Hinweis zur Ausgestaltung des Kreisverkehrsplatzes wurde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der Hinweis zur ausreichenden gewerblichen Nutzung im Mischgebiet wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Bauweise im MI und WA wurde berücksichtigt. In beiden Baugebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, die Textfestsetzungen wurden ergänzt.

Der Hinweis zur Textfestsetzung A.4 wurde berücksichtigt. Der Punkt A.4 entfällt. Der Punkt A.8 wurde entsprechend korrigiert.

Der Hinweis des Gesundheitsamts der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich des Zuschnitts des Mischgebiets wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis in Bezug auf den Schallschutz im Gewerbegebiet wurde zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzungen wurde entsprechend geändert.

Den Bedenken im Hinblick auf die Immissionswerte im MI II wurde entsprochen. Die schalltechnischen Festsetzungen wurden ergänzt.

Der Hinweis bezüglich der Wasserschutzzone wurde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Bedenken und Anregungen des Vermessungs- und Katasteramts in Bezug auf die Böschungflächen wurden berücksichtigt. Lagepläne der Straßenplanung mit Darstellung der Böschungflächen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Bedenken im Hinblick auf die Erschließungsstraße Sonderschule wurden berücksichtigt. Der Buswendeplatz wurde um ca. 12 m nach Westen verschoben. Die Anbindung der Schulen erfolgt ausschließlich durch einen Fuß-, Geh- und Radweg.

Die Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Diez bezüglich des Abstands der baulichen Anlagen zur B 255 wurden zur Kenntnis genommen. Der Abstand der Baugrenzen zur B 255 beträgt mindestens 20 m.

Die Belange in Bezug auf die Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Bauverbotszone wurden berücksichtigt. Sie wurden in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise im Hinblick auf den Anschluss an die B 55 wurden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis in Hinsicht auf die lückenlosen Einfriedungen entlang der B 255 wurde in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise auf die Sichtflächen wurden zur Kenntnis genommen. Die beschriebenen Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Belange bezüglich der Neuanpflanzung von Bäumen im Abstand von 7,5 m zur B 255 wurden berücksichtigt. Sie wurden in die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise in Bezug auf die Ableitung der Abwässer wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hinweise im Hinblick auf die bestehenden Entwässerungseinrichtungen der B 255 wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Hinweise auf das Bundesimmissionsschutzgesetz wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Belange der Gasversorgung Westerwald bezüglich der vorhandenen Leitungen und Anschlüsse wurden berücksichtigt. Sie wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Hinweis in Bezug auf die Netzerweiterung wurde zur Kenntnis genommen. Er wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH Koblenz im Hinblick auf vorhandene Telekommunikationslinien wurden zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Belange zur Verlegung neuer Telekommunikationslinien wurden berücksichtigt. Sie wurden in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise auf den Ausbau eines Telekommunikationsnetzes und die Abstimmung wurde zur Kenntnis genommen. Sie werden bei der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt.

Die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord bezüglich Wasserschutzzone II und Abstimmung des Regenrückhaltebeckens wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei der weiteren Planung und werden bei der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt

Die Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau Mainz in Bezug auf Baugrunduntersuchungen wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bei der weiteren Planung und werden bei der Umsetzung der Baumaßnahmen berücksichtigt. Der Hinweis im Hinblick auf die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wurde berücksichtigt. Sie wurden in die zusätzlichen Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen aufgenommen.

Abwägung der Planungsalternativen

Es wurden verschiedene Flächen zur Zweckmäßigkeit für Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete überprüft.

Für die Ortsgemeinde Höhn hat sich der abgegrenzte Planbereich ergeben, Alternativen konnten dabei nicht herausgefiltert werden.