

# **Stahlhofen am Wiesensee Bebauungsplan 'Rödelstück'**

## **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 19.07.2007 hat der Gemeinderat Stahlhofen am Wiesensee den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Rödelstück' 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 25.03.2013.

### **Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan 'Rödelstück' sollen auf der Basis der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg die verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines ca. 2,89 ha großen Wohngebietes nördlich der bestehenden Ortslage, westlich der Kreisstraße 54 geschaffen werden.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden zur Zeit überwiegend als extensives Grünland bzw. Weideflächen genutzt. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westerburg (Stand April 2006) wird dieser Bereich als Neuausweisung einer Wohnbaufläche zur Deckung des mittelfristigen Bauflächenbedarfs beschrieben.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

In dem zur Begründung gehörenden Umweltbericht ist die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen dargelegt. Aussagen zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 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 1 bis 11 des Landesbetriebs Mobilität bezüglich der Abstände zu den Kreisstraßen, der Abgrabungen und Aufschüttungen, Erschließung des Baugebiets vom 'Buchenweg', Ausbaupläne Einmündungsbereich K 54 und K 55, Einfriedungen Grundstücke, wasserrechtlichen Verfahren, Abwasserentsorgung, bestehenden Entwässerung K 54 und K 5, Neuanpflanzung Bäume und Lärmschutzmaßnahmen wurden in der Planurkunde und den Textfestsetzungen berücksichtigt.

Die Hinweise der KEVAG Verteilernetz GmbH in Bezug auf die Stromversorgung und Schutzstreifen der 20 kV-Freileitungen wurden einbezogen.

Die Anregungen des Vermessungs- und Katasteramts im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke wurden aufgenommen.

Die Hinweise des Gesundheitsamts, Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich des Schallschutzes und der Ansammlung von belasteten Sickerwasser des Friedhofs in Baugruben wurden durch entsprechende Gutachten erarbeitet und bewertet.

Die Bedenken der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich des 3. Bauabschnitts wurden berücksichtigt und die Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Bezug auf die Oberflächen- und Abwässer wurden berücksichtigt.

Die Anregungen der Abteilung 2, Verbandsgemeindeverwaltung Westerburg im Hinblick auf geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen der Ortseinfahrt wurden aus Kostengründen nicht berücksichtigt.

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

Die Hinweise 1 bis 4 der Unteren Naturschutzbehörde, Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich der Charakterisierung des Plangebiets und des Schutzgutes Tiere wurde im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Hinweise 5 bis 8 bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wurden in der Bilanzierung des Umweltberichts berücksichtigt.

Zum Hinweis 9 in Bezug auf die Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne 'Rödelstück' und 'Ortslage' wird bestätigt, dass sie im jeweiligen Verfahren ausgewiesen werden.

Die Hinweise der Gasversorgung Westerwald bezüglich der bestehenden Versorgungsleitungen, Netzerweiterungen und beigefügten Pläne wurden berücksichtigt.

Die Anmerkungen 1 bis 4 des Landesbetriebs Mobilität in Bezug auf Abstände, Abgrabungen, Aufschüttungen, Einfriedungen und Abwässer wurden berücksichtigt. Der Hinweis 5 bezüglich der Ableitung von Regenwasser wurde berücksichtigt. Die Hinweise 6 und 7 in Bezug auf die bestehende Entwässerung und des Lärmschutzes wurden beachtet.

Die Anmerkungen des Gesundheitsamts, Kreisverwaltung des Westerwaldkreises bezüglich des Lärmschutzes für zwei Grundstücke wurden in die Planurkunde und Textfestsetzungen aufgenommen.

Die Bedenken in Bezug auf die Ansammlung von belasteten Sickerwässer in Baugruben wurden zurückgewiesen, da das hydrologische Gutachten diesen Einspruch ausräumt.

Den Belangen der KEVAG Verteilernetz GmbH bezüglich der Bepflanzung in den Schutzstreifen wurde entsprochen.

Die Anmerkungen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH in Bezug bestehende Telekommunikationslinien sowie Änderungen und Erweiterung von Kabelanlagen wurden berücksichtigt.

Den Hinweisen der Verbandsgemeindewerke Westerburg bezüglich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wurde entsprochen. Die Anmerkungen für die Außengebiets-, Sicker- und Drainagewasser wurden berücksichtigt, Flächen wurden in der Planurkunde eingetragen.

Die Hinweise und Empfehlungen des Vermessungs- und Katasteramts in Bezug auf die Grunddienstbarkeiten sowie dem Ankauf von Grundstücken durch die Ortsgemeinde wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anmerkung bezüglich der Abstimmung über ein Bodenordnungsverfahren wurde berücksichtigt.

Die Hinweise der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Bezug auf die Entwässerung der Oberflächenwässer in den Wiesensee wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

### **Abwägung der Planungsalternativen**

Es wurden verschiedenen Flächen zur Zweckmäßigkeit für ein Wohngebiet überprüft.

Die Flächen süd-westlich der Ortslage wurden durch einen Vorentwurf auf Zweckmäßigkeit untersucht, wurden jedoch nach Abwägung der Ortsgemeinde als nicht geeignet abgelehnt.

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