

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN „PLÄTHCHEN“

ORTSGEMEINDE FREIRACHDORF



VERBANDSGEMEINDE SELTERS

WESTERWALDKREIS

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

RU-PLAN

Hauptstraße 27, 56414 Dreikirchen

Telefon: 06435 – 5090 – 0

E-Mail: info@ru-plan.de

Internet: www.ru-plan.de



1. Allgemeines

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

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, im Nordosten der Ortslage von Freirachdorf ein neues Baugebiet auszuweisen. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland möchte die Ortsgemeinde Freirachdorf die entsprechenden Voraussetzungen zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbauland für junge Familien schaffen. Gleichzeitig soll hierdurch die Einwohnerentwicklung der Gemeinde stabilisiert werden. Die unbebauten Grundstücksflächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Zur geplanten Bebauung mit Wohngebäuden ist die Ausweisung eines Wohngebietes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist grundsätzlich zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung bei der Aufstellung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen. Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pläthchen“ wurde die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Der Umweltbericht ist entsprechend dem Stand der Planung fortgeschrieben worden und die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden natur- und artenschutzfachliche Kartierungen, u.a. in Anlehnung an die *Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz* (LökPlan GbR), durchgeführt. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des *Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz* des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität ebenfalls durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pläthchen“ umfasst eine strukturlose Wiesenfläche, die im Norden an landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen angrenzt. Nach Osten schließt eine in Privateigentum befindliche Waldfläche an, die im Übergang zum Plangebiet überwiegend mit Vogelkirschen bestanden ist. Im Süden und Westen grenzt das geplante Wohngebiet an die bebaute Ortslage (BP „Unterm Eichelchen“ und „Unterm Eichelchen II“) an. Innerhalb des Plangebietes wurden keine besonders oder streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Rahmen der Kartierungen nachgewiesen.

Die Durchführung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, sodass externe Kompensationsflächen festgesetzt wurden. Die Maßnahme A1 umfasst die Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität; die Maßnahme A2 umfasst die Entwicklung einer mäßig artenreichen Glatthaferwiese durch Reduzierung der Nutzungsintensität. Die

sich aus der Beurteilung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ergebende Beeinträchtigung besonderer Schwere des Schutzgutes Boden wird gemäß Vorgaben des *Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz* durch die zuvor genannten Kompensationsmaßnahmen A1 und A2 ausgeglichen. Nach Umsetzung der Maßnahmen gilt der Eingriff entsprechend der Berechnung nach den Vorgaben des *Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz* als ausgeglichen.

Um die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen und die hydraulische Belastung des Vorfluters (*Holzbach*) durch das Neubaugebiet zu reduzieren, wurde eine wassertechnische Planung durch die Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH erstellt, die ein zweiteiliges Entwässerungssystem vorsieht. Neben einem bereits bestehenden Erdbecken an der *Wiesenstraße* werden Maßnahmen auf den Privatflächen vorgesehen, um das erforderliche Speichervolumen zu erreichen. Das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in auf den privaten Baugrundstücken herzustellenden Rückhalteanlagen gesammelt. Die Rückhalteanlagen sind mit einem vorgegebenen selbstentleerenden Volumenanteil herzustellen, deren Drossel- und Notablauf in die in der Erschließungsstraße geplanten Regenwasserkanäle erfolgt. Die Regenwasserkanäle werden an das südlich der *Wiesenstraße* im Bereich des Flurstücks 37/4 der Flur 6 vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen. Somit wird das anfallende Oberflächenwasser zunächst dezentral auf jedem Baugrundstück zurückgehalten, anschließend im Regenrückhaltebecken zentral gesammelt und dann gedrosselt in die Vorflut (*Holzbach*) eingeleitet. Die zusätzliche Einleitung führt dazu, dass eine Erhöhung des Volumens im vorhandenen Regenrückhaltebecken erforderlich wird.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Pläthchen“ unter Berücksichtigung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen, der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und zum Ausgleich der Wasserführung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können den abschließenden Beschlussfassungen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Freirachdorf mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 27.09.2024 bis einschließlich 04.11.2024 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.12.2025 bis einschließlich 23.01.2026 stattgefunden. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angehört. Die Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.12.2025 eingeholt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende Hinweise und Anregungen ein:

Verfasser	Anregung / Belang	Abwägung
Deutsche Telekom Technik GmbH	Bau der Erschließungsanlagen i.V.m. der Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen	Aufnahme eines entsprechenden Hinweises
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Flächen, Zerschneidung der Produktionseinheit durch Maßnahme A2	Kontaktaufnahme und Information des betroffenen Landwirtes, einheitliche Bewirtschaftung der Produktionseinheit
Verbandsgemeindeverwaltung Selters	Verbreiterung der Verkehrsfläche	Beibehaltung der Straßenbreite (entspricht RAS 06)
Verbandsgemeindewerke Selters	Erforderlichkeit einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis, Bereitstellung deutlich höheren Rückhaltevolumens für Regenwasser, Beschränkung der Bebauung auf den Bereich der ursprünglichen wasserrechtlichen Erlaubnis, Erforderlichkeit einer Zuordnungsfestsetzung	Beantragung einer neuen wasserrechtlichen Erlaubnis, Volumenerweiterung im Bereich des Regenrückhaltebeckens, Beibehaltung der Planung unter Festsetzung einer dezentralen und zentralen Entwässerung, Beibehaltung der Zuordnungsfestsetzung

Verfasser	Anregung / Belang	Abwägung
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel	Beachtung agrarischer Belange bei Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Umsetzung von PIK-Maßnahmen, Einbindung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes	Berücksichtigung agrarischer Belange, Festsetzung von PIK-Maßnahmen, Einbindung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	Starkregengefährdung, Leistungsfähigkeit der Kläranlage, Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau	Berücksichtigung von Sturzfluten im Rahmen der Entwässerungsplanung, Prüfung von Optimierungsmaßnahmen, Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau
Kreisverwaltung des Westerwaldkreises	Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis, Brandschutz, Einbeziehung der Verkehrsbehörde der VG Selters, Landeskompensationsverzeichnisverordnung, Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen	Beantragung einer Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis, Prüfung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung, Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, Eingabe nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Aufnahme eines Monitorings
Landesamt für Geologie und Bergbau	Bergbau / Altbergbau, Boden und Baugrund	Aufnahme von Hinweisen zu erloschenen Bergwerksfeldern, Aufnahme eines Hinweises zu Einbeziehung Baugrundberater
Landesbetrieb Mobilität Diez	Lärmschutz i.V.m. K 4 und B 413	Keine Notwendigkeit für Maßnahmen nach Vorabschätzung gemäß DIN 18005-1
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz	Ungültige Kontaktdaten	Anpassung der Kontaktdaten
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege	Hinweise zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen	Aufnahme der Hinweise

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Ortsgemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, Wohnbauland insbesondere für junge Familien bereitzustellen, um der erhöhten Nachfrage nach Bauland Rechnung zu tragen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Es schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und trägt zu einer Abrundung des nordöstlichen Ortsteils bei. Aufgrund dessen wurden keine weiteren Standortalternativen untersucht, da dies schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgte.