

**Ortsgemeinde Leuterod
Ortsteil Hosten
Verbandsgemeinde Wirges**

Bebauungsplan „Ortsteil Hosten“

Begründung

**Fassung für die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand: Oktober 2025

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Leuterod



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88



INHALTSVERZEICHNIS

Begründung	3
1. Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.2 Bauleitplanverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	7
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	11
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung .	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein- Westerwald (2017)	11
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	14
2.3 Flächennutzungsplanung	15
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	16
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	16
2.6 Planungs- und Standortalternativen	18
3. Planung	18
3.1 Planungskonzeption.....	18
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	20
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	23
3.5 Sonstiges	23
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung	24
4.3 Abwasserentsorgung	24
4.4 Energieversorgung.....	24
4.5 Abfallentsorgung	25
4.6 Telekommunikation	25
5. Bodenordnung	25
6. Realisierung und Kosten	25
7. Weitere betroffene Belange.....	25
8. Umweltbelange	26
8.1 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	34
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	35



Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Leuterod plant die Ausweisung eines Bebauungsplans für den gesamten, bisher nicht überplanten Teil des Ortsteils Hosten mit den folgenden Zielen:

- Regelung der zukünftigen Nutzung eines Firmengeländes (Betonsteinwerk), welches die östliche Hälfte des Ortsteils einnimmt.
- Regelung der Bebaubarkeit im bestehenden Ortskörper, um eine örtlich angepasste Bauweise sicherzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hosten sichergestellt. Da der Bebauungsplan ausschließlich Flächen des planerischen Innenbereichs betrifft, und keine Nutzungsverdichtung ermöglicht wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt, zukünftig sind dort jedoch Wohnbauflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist daher zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a (2) Nr. 2).

1.2 Bauleitplanverfahren

Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Im Rahmen des § 13a BauGB sind die Verfahrensschritte gemäß § 4 (1) BauGB entbehrlich, insofern die Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) 2. 1 Nr. 2, 1. Halbsatz BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wird und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Da mögliche Planungskonflikte aufgrund der Lage im bereits bebauten Bereich anzunehmen sind, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um eine Fläche im Innenbereich handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.



Überprüfung der zulässigen Grundfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsteil Hosten“ verfügt über eine Gesamtfläche von ca. **54.769 m²**. Nach Abzug von Verkehrs-, Entsorgungs- (Regenrückhaltung) und Grünflächen ergibt sich eine Restfläche von ca. **42.123 m²**, welche sich in die Teilbereiche WA1 und WA2 aufteilt:

		GRZ	GR
WA1	32.946 m ²	0,4	13.799 m ²
WA2	9.177 m ²	0,6	4.576 m ²
Summe	42.123 m ²		18.374 m²

GRZ = Grundflächenzahl

GR = Grundfläche

Es ergibt sich eine von der Planung betroffene Gesamtgrundfläche von ca. 1,9 ha. Gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB mitzuberücksichtigende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundflächenzahl die unter der Zulässigkeit nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB von 20.000 m² liegt wird dieses Kriterium zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Allerdings müssen die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können. Diese werden im Rahmen eines entsprechenden Kapitels näher behandelt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht begründet, da ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Das Plangebiet weist im südöstlichen Teil eine geringfügige Überlappung mit dem Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) auf. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben (vgl. Kapitel 8).

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen zusammenfassend erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Hosten“ beschlossen.



Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

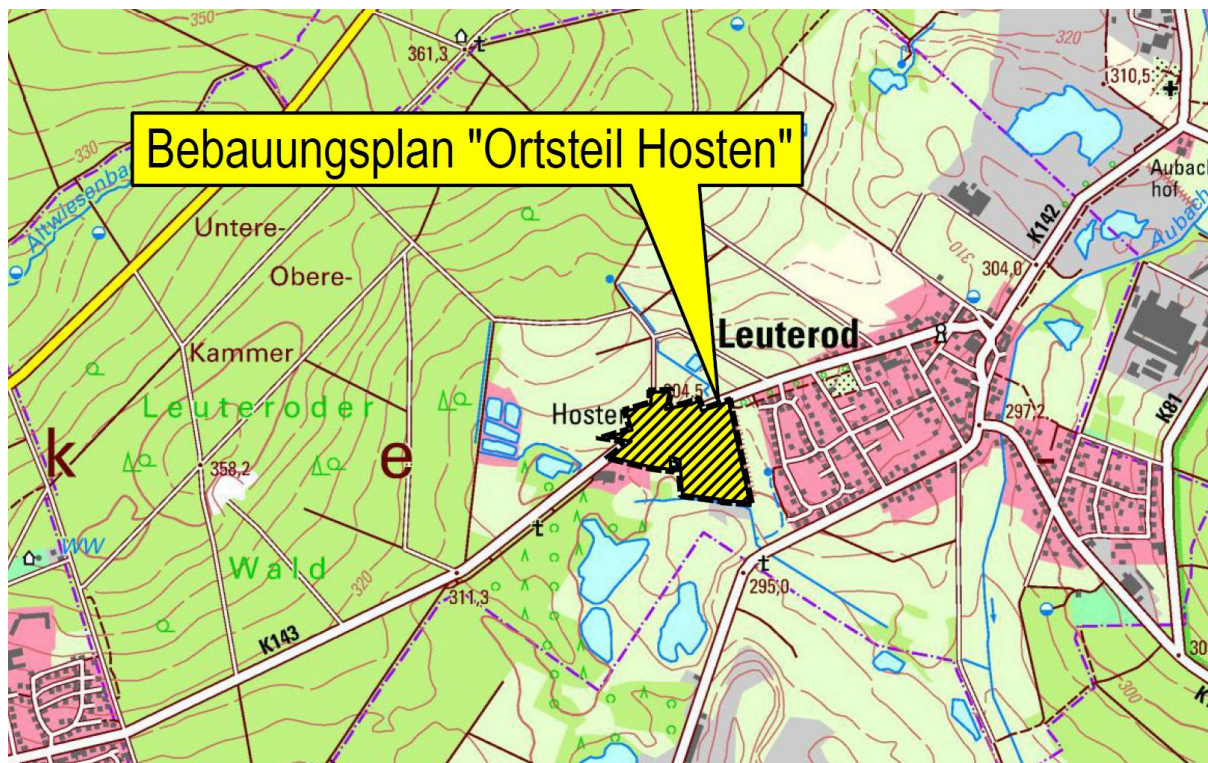
Ortsgemeinde	Leuterod
Ortsteil	Hosten
Verbandsgemeinde	Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	853 Stand: 31.12.2024 ¹
Gemarkung	ca. 3,88 km ²
Lage & Topografie	Das Plangebiet ist von Norden nach Süden hin geneigt, zuerst relativ steil, dann mit geringer Neigung südlich der K143 mit Höhen zwischen 306 m im Norden und 295 m im Süden. Es liegt in der „Montabaurer Senke“ in der „Großlandschaft Westerwald“.
Fließgewässer in der Ortslage	Gewässer 3. Ordnung: Kleiner Hostener Bach (Verlauf südlich) Hostener Bach (Verrohrt im östlichen Teil d. Plangebiet)
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Hosten ist überörtlich über die Kreisstraße K 143 angebunden.
Benachbarte Ortsgemeinden	Westlich: Siershahn Nördlich: Helferskirchen Östlich: Leuterod, Ötzingen Südlich: Wirges, Moschheim

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 5,48 ha auf und umfasst den kompletten Siedlungskörper von Hosten. Das Plangebiet wird

- westlich durch Wirtschaftswege, Wiesen und Ackerflächen,
- nördlich durch Wirtschaftswege, Wiesen und Ackerflächen,
- östlich durch einen Wall und Grünland,
- südlich durch im Rückbaubefindliche Flächen eines Tonabbaus begrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

¹ Quelle: <https://meine-heimat-statistik.de/>[Letzter Zugriff: 07.10.2025]



Lageübersicht des Bebauungsplans, topografische Karte, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

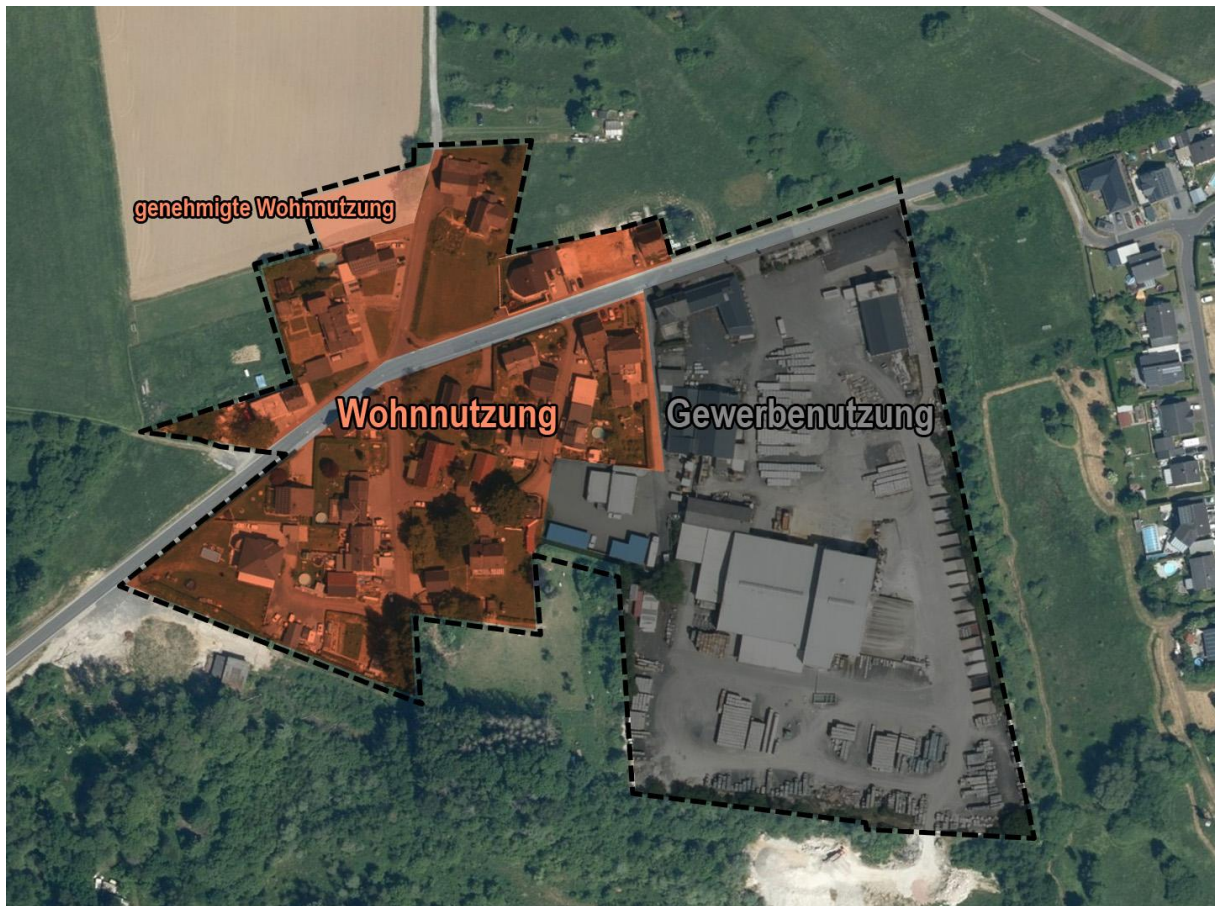
Da sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollständig Bestandsbebauung befindet, wurden für die textlichen Festsetzungen Beurteilungsgrundlagen mittels einer Bestandsanalyse ermittelt.

Das Plangebiet teilt sich in eine von Wohnbebauung geprägten westlichen Teil und einen von Gewerbe eingenommenen östlichen Teil. Im westlichen Teil finden sich Gebäude von bis zu 12 m Höhe, jedoch weit überwiegend von bis zu 10,3 m. Eine Berücksichtigung der Werkshallen und Silos im östlichen Teil erfolgt nicht, da der Bebauungsplan für diesen Bereich zukünftig Wohnbebauung vorsieht, die Hallen entsprechend nicht fortbestehen werden.

Die bestehenden Grundflächen/ Flächennutzungen teilen sich ebenfalls in eine sehr hohe Flächennutzung im Osten und eine vergleichsweise geringe im westlichen Teil.



Gebäudehöhen auf Abbildung aus <https://www.rheinland-pfalz-in-3d.rlp.de/> (Abgerufen am 03.09.2025)



Bestandsnutzungen im Plangebiet auf Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Gebäude im Plangebiet auf Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GEO-Basis DE



Impressionen des Planbereichs



Blick auf Wohnbebauung mit Baulücke im Vordergrund



Blick über das östliche Firmengelände



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalerschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.

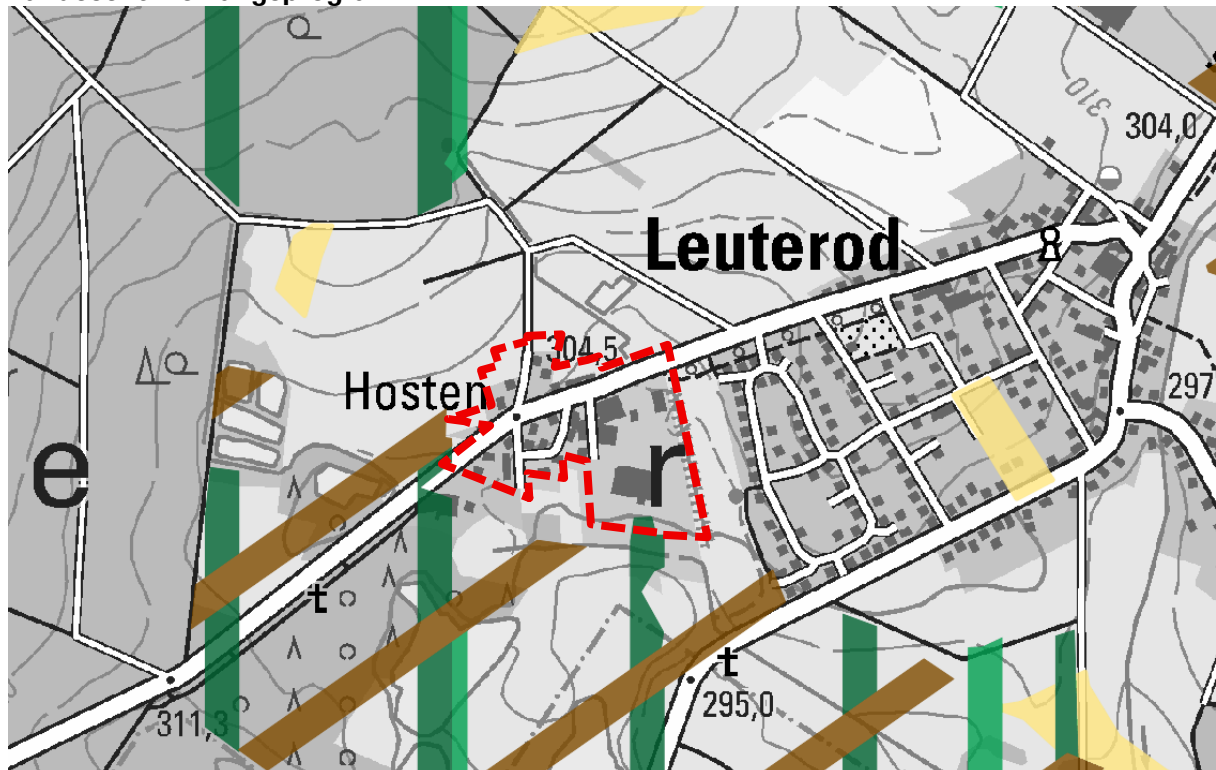
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Teilfortschreibung von 2025) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV

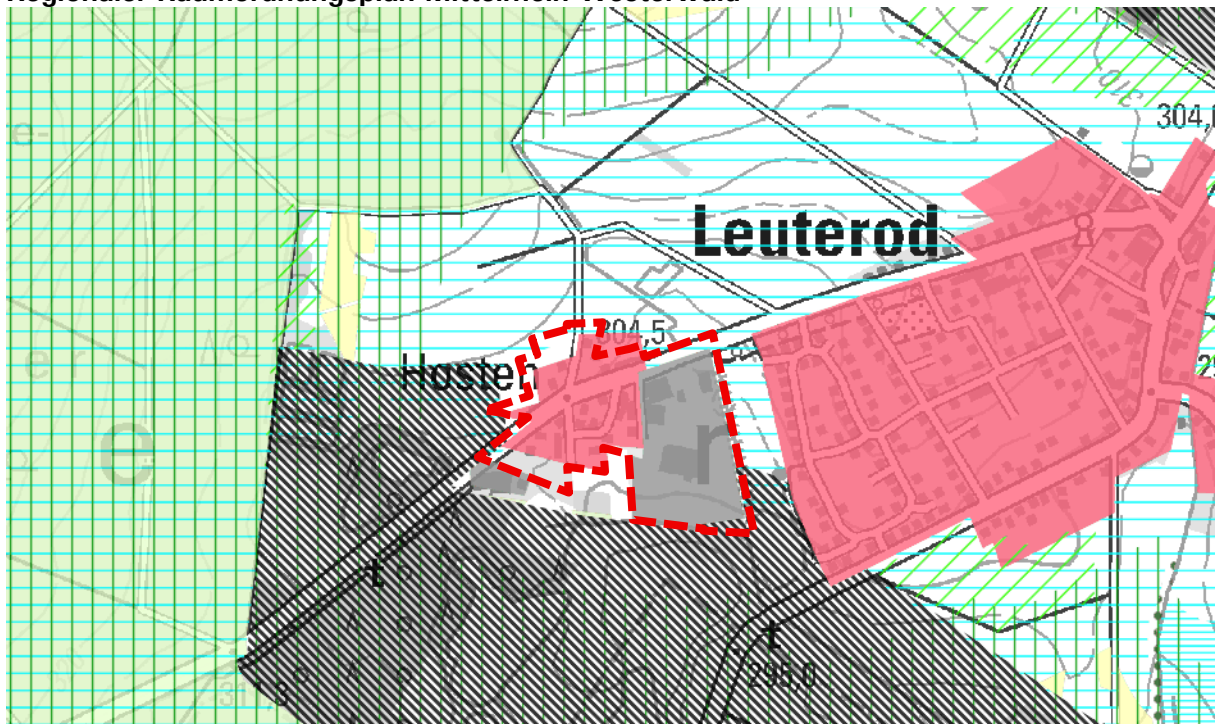


Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich



Raumstrukturgliederung:	Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Leitbild Daseinsvorsorge:	Kooperierende Mittelzentren Wirges, Dernbach, Montabaur
Leitbild Freiraumschutz:	Randlich landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen (Analyse):	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):	Keine besondere Aussage
Historische Kulturlandschaften:	Keine besondere Aussage
Biotopverbund:	Randliche Lage
Leitbild Grundwasserschutz:	Bereich von herausragender Bedeutung
Leitbild Hochwasserschutz:	Keine besondere Aussage
Klima:	Keine besondere Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	Randlich landesweit bedeutsamer Bereich
Leitbild Forstwirtschaft:	Keine besondere Aussage
Leitbild Rohstoffsicherung:	Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
Leitbild Erholung und Tourismus:	Keine besondere Aussage
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine besondere Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung:	Schwerpunktentwicklungsraum
---	-----------------------------



Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Mittelzentren Wirges, Dernbach, Grundzentren Ransbach-Baumbach, Selters
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Außerhalb Grünzüge, Klimafunktionsbereiche, Regionalparkprojekte
Biotopverbund:	Keine Besondere Aussage
Radon-Prognosekarte:	Keine Besondere Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Außerhalb
Historische Kulturlandschaften:	Kannenbäckerland, Bereich mit gehobener Bedeutung
Funktionales Straßennetz:	Keine Besondere Aussage
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Keine Besondere Aussage
Funktionales Radwegenetz:	Keine Besondere Aussage
Windenergie:	Keine Besondere Aussage
Planungsbedürftigkeit:	Raumnutzungskonzept Montabaur
Grundwasserchemie, Landwirtschaft:	Keine Besondere Aussage
Grundwasserschutz:	Randlich außerhalb
Hochwasserschutz:	Keine Besondere Aussage
Ressourcenschutz/ Rohstoffabbau:	Randlich außerhalb Vorranggebiet Rohstoffabbau
Forst:	Keine Besondere Aussage

Wohnsiedlungsentwicklung

Die Planung sieht den Erhalt bestehender, von Wohnnutzung dominierter Bebauung und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen auf bislang gewerblich genutzten Flächen vor, um einer absehbaren Brache vorzubeugen und die lokale Entwicklung zu fördern. Weitere Aussagen zur Wohnsiedlungsentwicklung werden zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Raumnutzungskonzept Montabaur

G162 - 164 sehen eine Entwicklung der Region zwischen den Räumen Koblenz/ Neuwied und Diez/Limburg vor durch interkommunale Zusammenarbeit und Stärkung des Regionalbewusstseins, sowie eine ausreichende Zurverfügungstellung von Flächen zur Entwicklung ohne Zersiedelung der Landschaft vor. Mit der vorliegenden Planung wird eine langfristige Nutzung von Flächen auf eine der Landschaft angemessene Art sichergestellt.

Rohstoffe

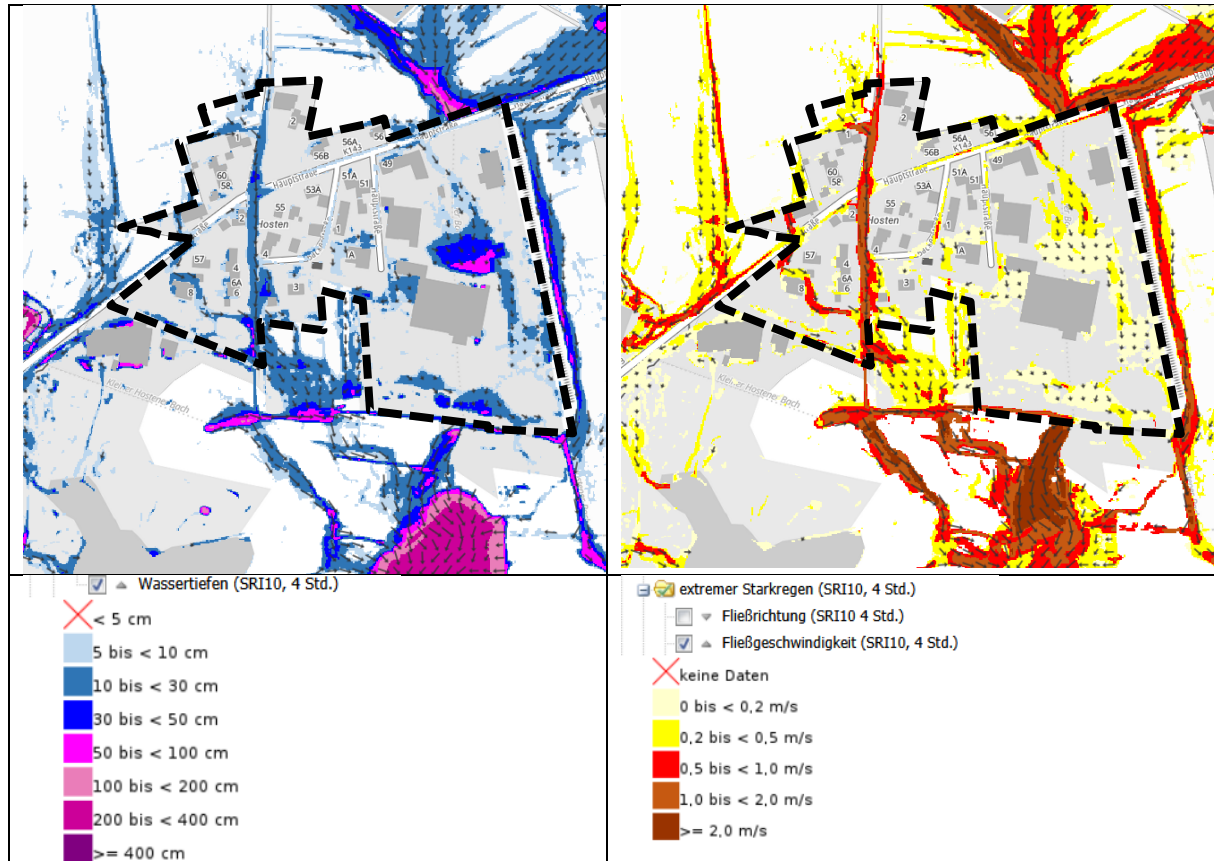
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich einer im Rückbau befindlichen Tongrube. Da die Planung nur bestehende Siedlungsbereich betrifft und sich letztlich außerhalb der gesicherten Rohstoffflächen befindet, kommt es zu keinen relevanten Interaktionen mit Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Historische Kulturlandschaft: Kannenbäckerland

Die Planung sieht die Sicherung bestehender Bebauung und eine langfristige, landschaftsangepasste Bebauung aktuell gewerblich genutzter Flächen vor und ist damit unschädliche für den Erhalt der Kulturlandschaft.



2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

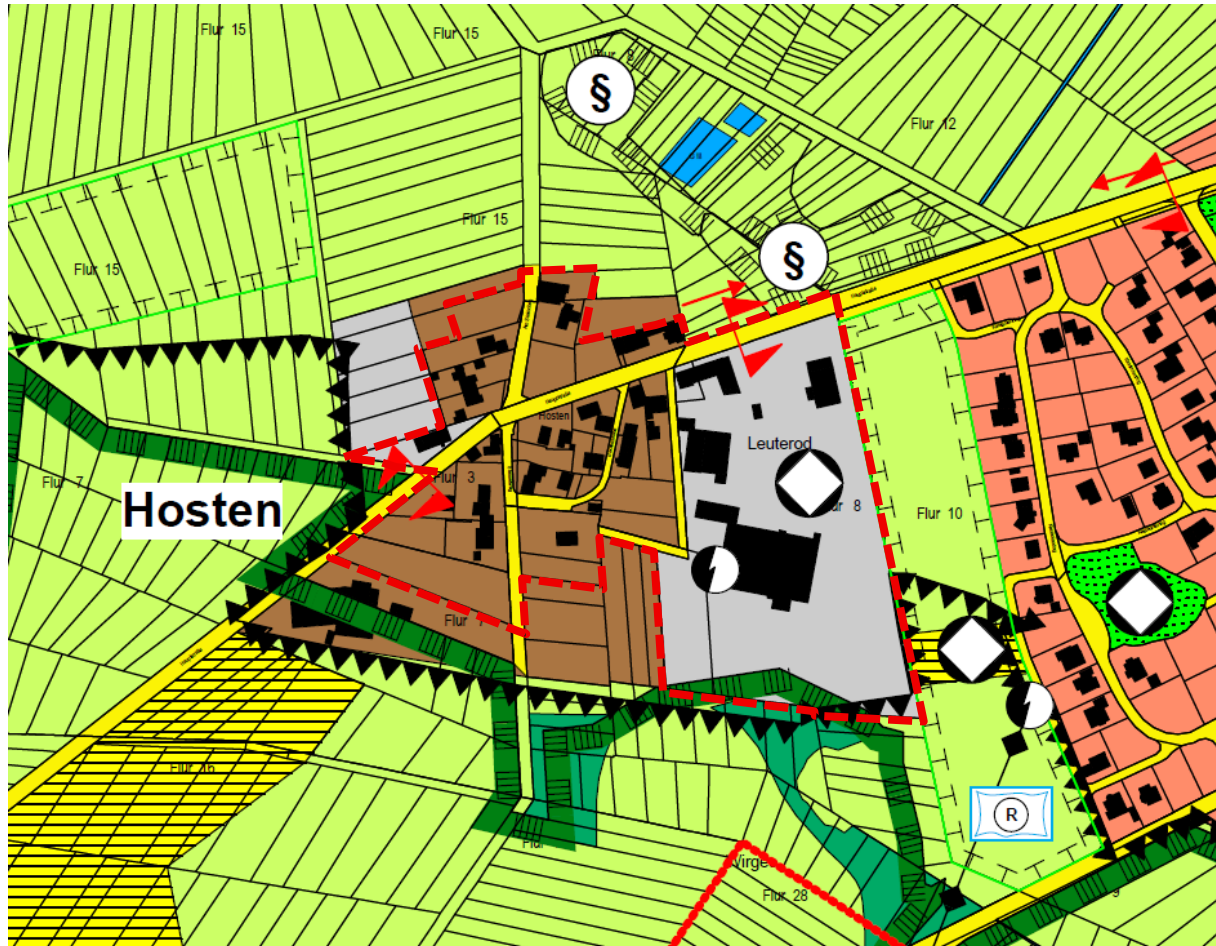


Auszug aus der Sturzflutengefahrenkarte des rheinlandpfälzischen Landesamt für Umwelt (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutengefahrenkarten/sturzflutkarte>); Plangebiet rot; ohne Maßstab

Im westlichen Teil fungiert eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße als Kanal für anfallendes Niederschlagswasser mit teils hohen Fließgeschwindigkeiten von 1-2 m/s. Zu einem Rückstau mit erheblichen Wassertiefen von bis zu 1 m Tiefe kommt es auf dem östlichen Firmengelände in einem abgesenkten Bereich vor einer größeren Halle. Der von Norden auf das Gebiet auftreffende Bach wird teils von einer durch das Gebiet führenden Verrohrung aufgenommen, teils fließt es östlich des Plangebiets ab.



2.3 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Plangebiet im östlichen Teil als gewerbliche, im westlichen Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich gibt es eine Überlagerung mit dem Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) sowie Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen, „Vorranggebiete Rohstoffsicherung RROP 2006“. Im Bebauungsplan wird für weite Teile des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, was von den Vorgaben des Flächennutzungsplans abweicht. Dieser ist entsprechend im Zuge der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen. Die Überlagerungen mit einem Schutzgebiet sowie Rohstoffabbauflächen sind insofern berücksichtigt, als dass im Bebauungsplan in diesen Bereichen Grünflächen auf aktuell existierenden Lagerflächen ausgewiesen werden und die Rohstoffgewinnung (Ton) faktisch beendet wurde.



2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Im Plangebiet gibt es bislang keine Bebauungspläne und andere relevante Satzungen.

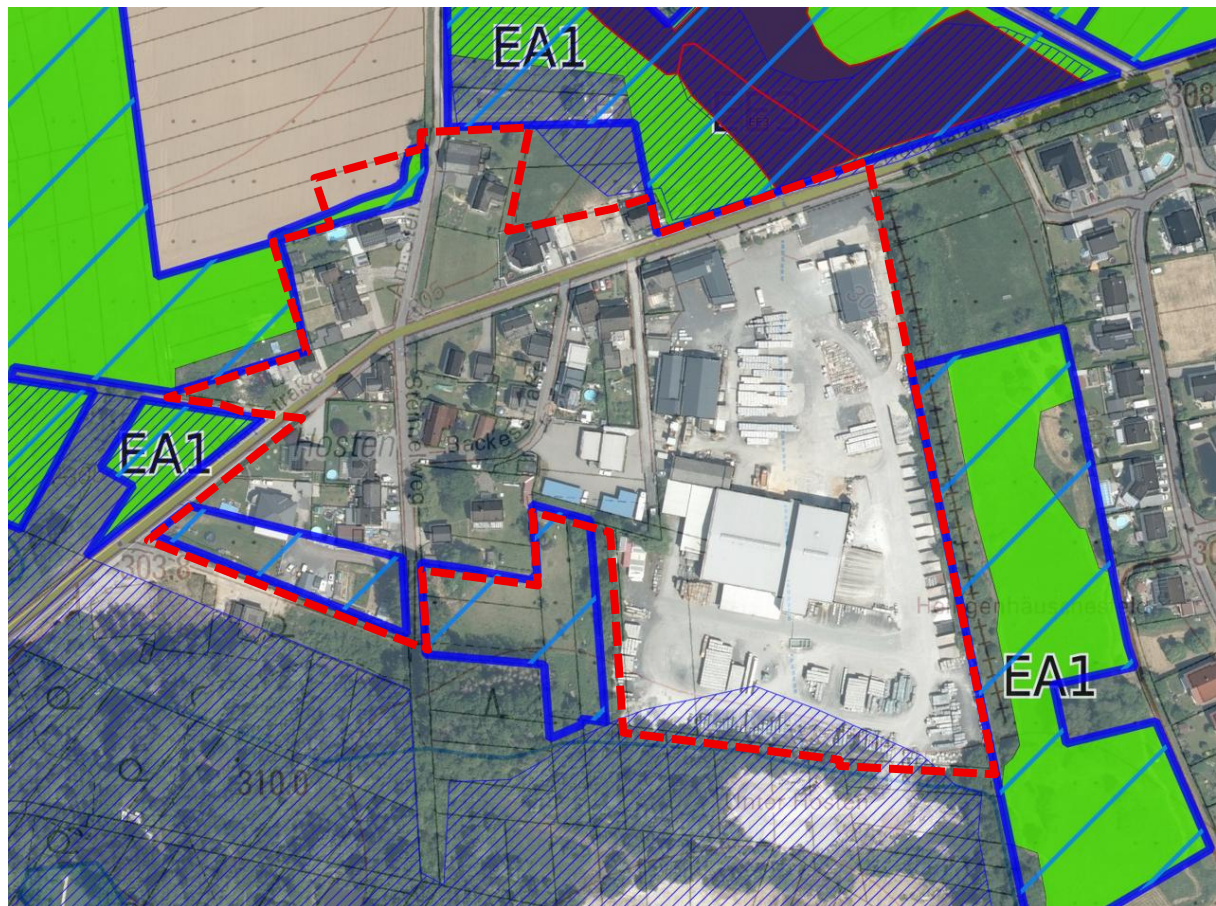
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

FFH-Schutzgebiet

Im südöstlichen Teil des Plangebiets kommt es zu einer geringfügigen Überlagerung mit dem Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018). Faktisch wird der Bereich aktuell von einer intensiv genutzten Lagerfläche eingenommen.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich teil angrenzend an biotopkartierte Bereiche (Grünland), im Nordwesten gibt es eine Überlagerung. Suchräume sind im südöstlichen Teil betroffen.

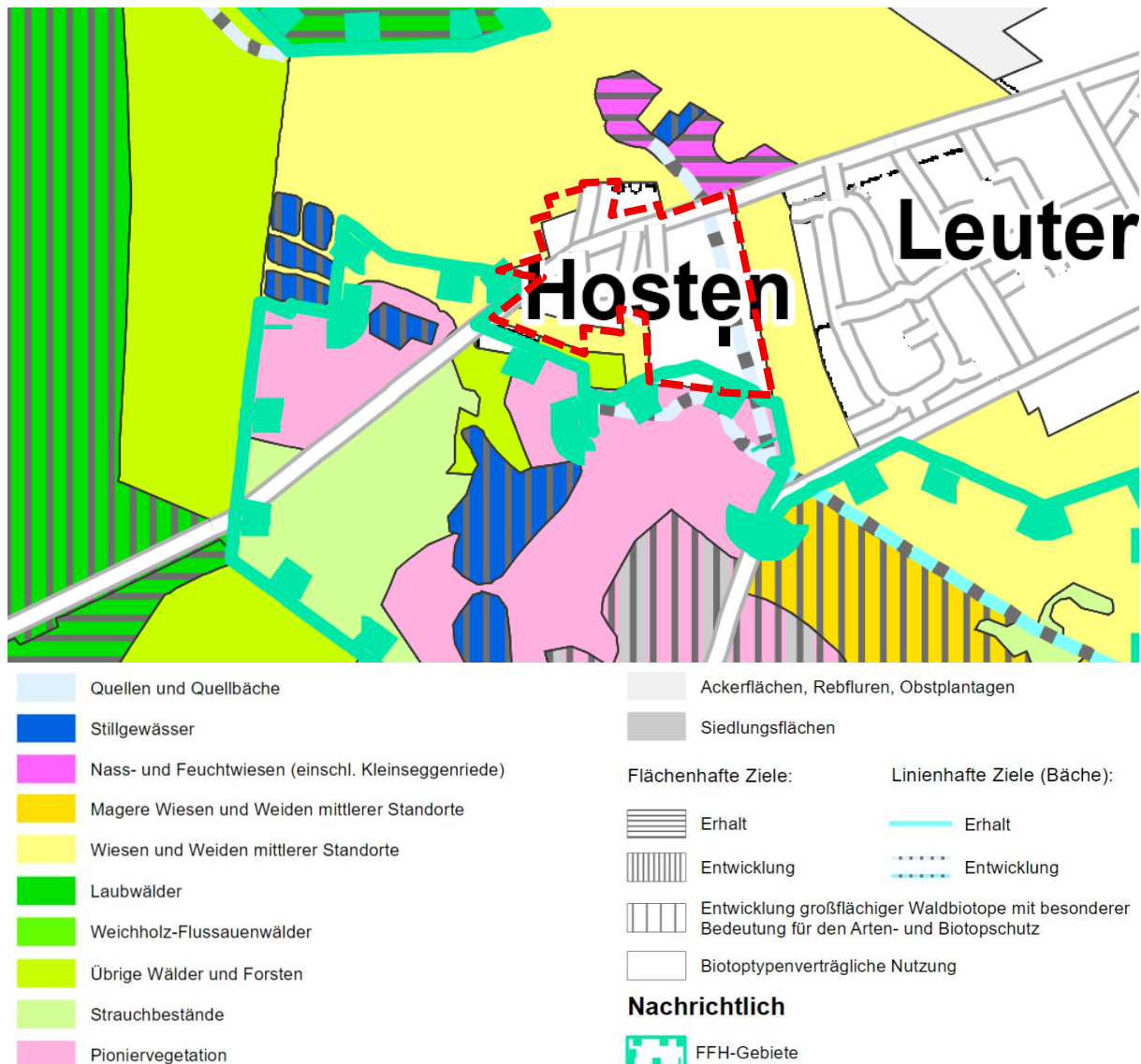


Plangebiet und biotopkartierte Flächen https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ abgerufen am 08.10.2025



Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)

Das Plangebiet wird primär von Siedlungsflächen eingenommen. Am süd- und nordwestlichen Rand des Plangebiets kommt es zu Überlappungen mit als Wiesen- und Weiden mittlerer Standorte dargestellten Flächen, welche im Norden primär Ackerflächen und im Süden ein Garten sind. Im südöstlichen Teil ist eine Überlagerung mit einem FFH-Gebiet dargestellt. Durch den östlichen Teil verläuft ein vollständig verrohrter Vorfluter, der für eine Entwicklung vorgesehen ist.



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme (2020) mit Plangebiet (rot gestrichelt), unmaßstäblich.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt an der K143, Teile des Plangebiets befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrten.



Entlang der Kreisstraße K 143 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden.

Entlang der Kreisstraße K 143 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine Baubeschränkungszone innerhalb eines Abstandes von 30 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Die Bauverbotszone wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

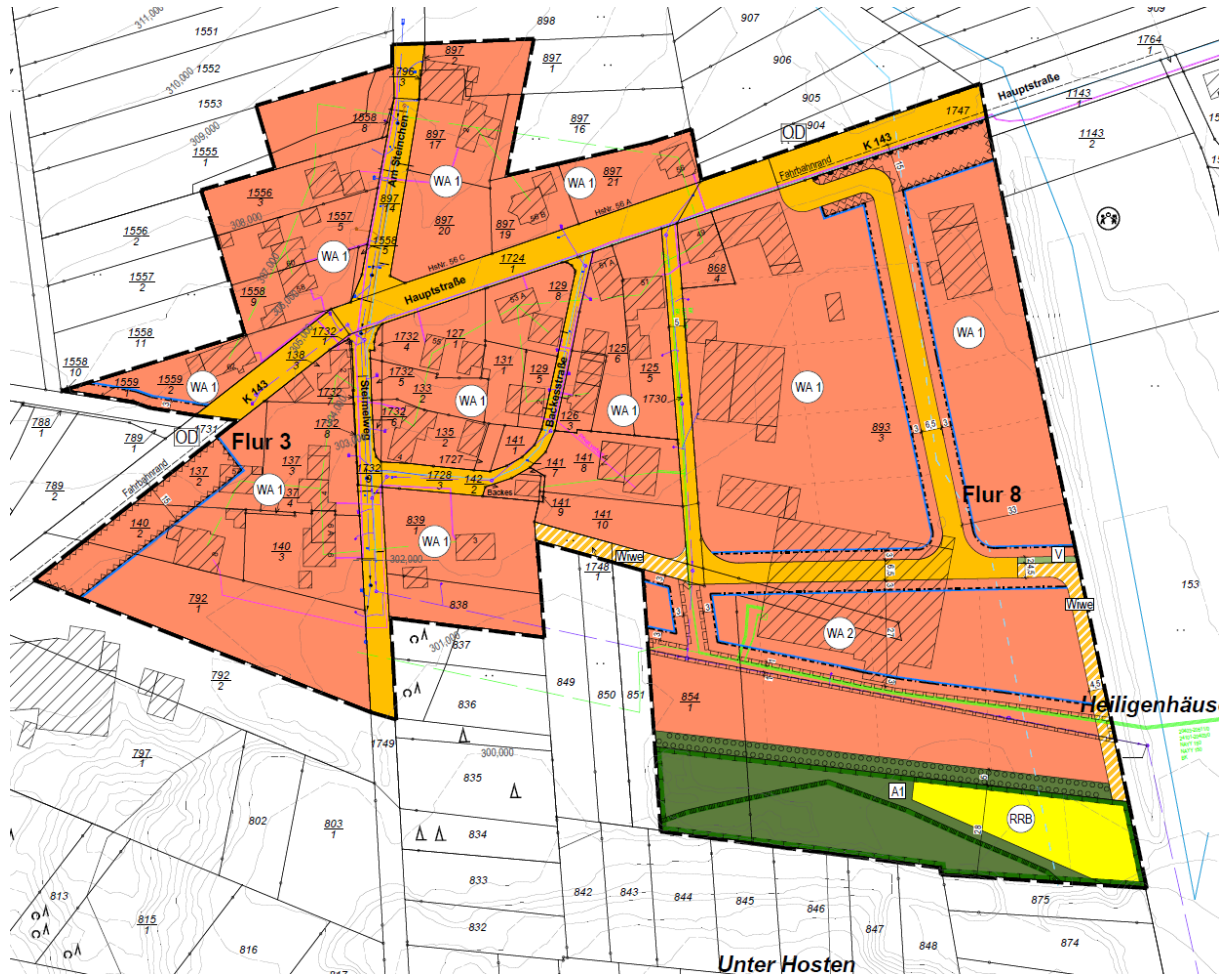
2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient einer Regelung der Bebaubarkeit am bestehenden Siedlungskörper von Hosten. Ein alternativer Standort ist daher nicht möglich.

3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Städtebauliches Planungsziele sind insbesondere eine Regelung der Bebaubarkeit im Siedlungskörper von Hosten, um landschaftlich angepasste Bebauung sicherzustellen, sowie eine Nachnutzungsregelung für ein großes Firmengelände, welches zu unterschiedlich dichter Wohnbebauung genutzt werden soll, um das Entstehen einer Gewerbebrache zu vermeiden und die langfristige Entwicklung des Ortsteils zu sichern.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich



Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über die K143. Mit Ausnahme des östlichen Firmengeländes ist der Ortsteil durch Gemeindestraßen intern erschlossen. Um Bauverbotszonen und Ortsdurchfahrten einzuhalten werden entsprechend angepasste Erschließungen in diesem Bereich vorgesehen.

Grün- und Freiflächen

Im Übergangsbereich zum südlich gelegenen FFH-Gebiet wird ein breiter Grünstreifen festgesetzt, der als Puffer zum Schutzgebiet fungiert. Faktisch ist dieser Bereich bislang ein versiegelter Lagerbereich.

Entwässerung

Am Tiefpunkt des Siedlungskörpers wird ein Regenrückhaltebecken für die zukünftige Entwässerung des östlichen Firmengeländes vorgesehen. Der Siedlungskörper ist insgesamt bereits an Entwässerungssysteme angeschlossen.

Immissionen

Immissionen entstehen primär durch die bestehende, zwischenzeitlich weitgehend eingestellte gewerbliche Nutzung im Osten des Plangebiets und den Verkehr der K143. Mit einer Umnutzung des Firmengeländes werden bestehende Immissionen (Staub, Lärm) zukünftig drastisch reduziert.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	
Allgemeines Wohngebiet	4,21 ha
Straßenverkehrsfläche	0,71 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	0,07 ha
Flächen zur Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken	0,13 ha
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	0,00 ha
Private Grünflächen Zweckbestimmung Gehölzpflanzungen	0,07 ha
Private Grünflächen Zweckbestimmung Ausgleichsflächen	0,28 ha
Gesamtfläche	5,48 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet mit zwei Ordnungsbereichen WA1 und WA2 festgesetzt:

Die Festsetzung entspricht in weiten Teilen des Ortsteils der Bestandsnutzung. Für das östliche Firmengelände ist zukünftig eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Die Festsetzungen übernehmen in weiten Teilen die Vorgaben der Baunutzungsverordnung, die neben einer Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe und verschiedene weitere Anlagen gewerblicher Nutzung zulässt. Vorliegende werden diese so eingeschränkt, dass nur Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, da diese entweder einen hohen Platzbedarf aufweisen (Gartenbaubetriebe), der vorliegend nicht



befriedigt werden kann, oder zu einer erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastung führen würden (Verwaltung, Tankstelle), die für den kleinen Ortsteil nicht angemessen wäre. Zusätzlich werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich nicht in den kleinen Ortsteil einfügen und zu erheblichen Konflikten mit der ansässigen Bevölkerung führen könnten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung. Dabei wird zwischen einem dichter bebauten bzw. zu bebauenden Teil am südöstlichen Ende des Plangebiets gegenüber der ehemaligen Tongrube und dem übrigen Siedlungskörper unterschieden. In diesem Bereich soll eine verdichtete Bebauung im Anschluss an bereits existierende Bebauung dieser Art erfolgen.

Zahl der Vollgeschosse

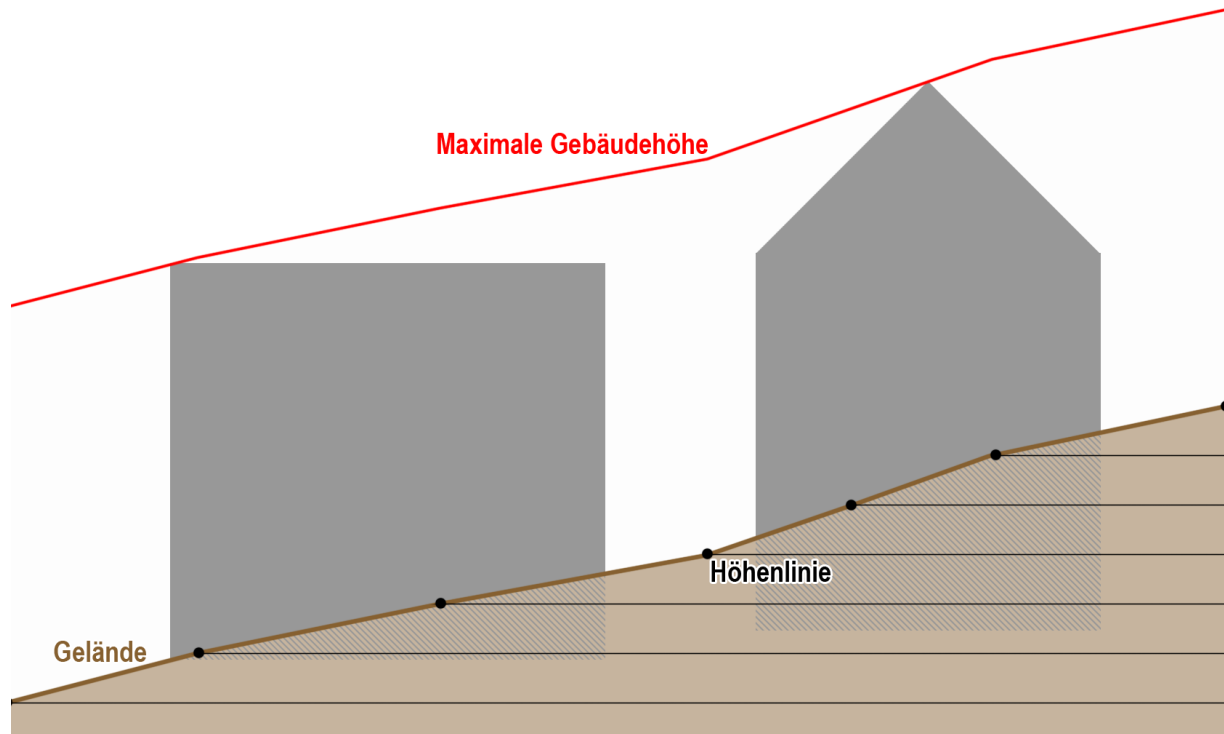
Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der Bestandsbebauung und wird im Ordnungsbereich WA2 um ein Stockwerk erhöht, um eine auch vertikal verdichtete Bebauung zu ermöglichen, ohne relevante Auswirkungen auf das umgebende Landschaftsbild (abgewandte Lage vom nach Norden ansteigenden Gelände) zu haben.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft aufgrund der Ortsrandlage zu berücksichtigen. Die Höhenentwicklung wurde so gewählt, dass im Bereich der bestehenden Wohnbebauung die überwiegende Maximalhöhe zulässig ist, während im südöstlichen Teil des Plangebiets zur ehemaligen Tongrube hin eine um 1 Vollgeschoss höhere Bebauung ermöglicht wird. Hiermit werden Auswirkungen auf den Landschaftsraum (Lage am tiefsten Punkt des Geländes) minimiert und eine verdichtete, damit platzsparendere Nutzung ermöglicht.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:

Im Bebauungsplan werden Höhenlinien als dauerhafte Referenzpunkte angegeben. Über Interpolation ist die maximale Höhe für jeden Punkt des Gebäudes zu ermitteln, um sicherzustellen, dass diesen nicht weiter als festgesetzt über dieses Gelände aufragt. Damit wird sichergestellt, dass auch sehr tiefe Grundstücke eine landschaftlich angemessene Bebauung erhalten. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen dabei die festgesetzte Höhe um bis zu 2 m überschreiten, was insbesondere für flache Dachformen deren Nutzung ermöglicht.



Darstellung der Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe über Interpolation der Höhenlinien

Für flache Dachformen (Flachdach, Pultdach) wird eine geringere Gebäudehöhe zugelassen, um die Errichtung von Staffelgeschossen mit einer erheblich größeren Fassadenfront als sie bei geneigten Dächern auftreten würde, auszuschließen. Die zulässigen Vollgeschosszahlen sind dabei jeweils uneingeschränkt umsetzbar.

Mindestgröße von Baugrundstücken

Ziel der Festsetzung ist eine der Bestandsbebauung angemessene Baudichte sicherzustellen. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird dies sichergestellt.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude

Ziel der Festsetzung ist eine der Bestandsbebauung angemessene Baudichte sicherzustellen. Durch die Festsetzung einer maximalen Wohnungsdichte wird dies sichergestellt.

Festsetzung bis zum Eintritt definierter Umstände

Um Nutzungskonflikten und der Schaffung einer negativen Gemengelage auf dem östlichen Firmengelände vorzubeugen wird festgesetzt, dass eine Wohnbebauung erst nach vollständiger Betriebsaufgabe erfolgen kann.

Immissionsschutzmaßnahmen

Die K143 stellt eine relevante Quelle für Lärmbelastungen dar. Entsprechend werden Vorgaben für eine verträgliche Wohnnutzung gemacht.



3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen. Die Festsetzungen werden dabei auf das erforderliche Maß beschränkt.

Dachgestaltung

Um eine landschaftlich angemessene Dachlandschaft im Ortsteil zu erhalten, werden die Dachformen auf die bereits vorkommenden Formen beschränkt.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Gegenüber dem südlich gelegenen Schutzgebiet wird ein breiter Grünstreifen auf einem bislang versiegelten Lagerplatz festgesetzt. Direkt anschließend an die vorgesehene Wohnbaufläche wird ein breiter, mit Gehölzen zu bepflanzender Grünstreifen festgesetzt, um eine randliche Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft zu gewährleisten und Innen- gegenüber dem Außenbereich sichtbar abzutrennen. Südlich hiervon ist der Lagerplatz zurückzubauen und die natürliche Sukzession zuzulassen, um eine naturnahe Entwicklung der Flächen am und im Schutzgebiet zu ermöglichen.

3.5 Sonstiges

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Leuterod erlaubt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes eine flächige Nutzung von Dachflächen mit Solaranlagen und nimmt keine Beschränkungen bezüglich der Überdachung von Stellplätzen mit Solaranlagen vor. Die Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Landessolargesetzes.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

§ 13 Klimaschutzgesetz

(1) Die Träger öffentlicher Aufgaben haben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Gemäß §1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des



weltweiten Klimawandels. Die in §3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind, wie in §13 beschrieben, bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen. Das ultimative Ziel des Gesetzes ist die Erreichung der Klimaneutralität.

Es handelt sich vorliegend um eine Angebotsplanung. Unmittelbare Auswirkungen auf die Klimaschutzziele sind nutzungs- und nicht planungsbedingt, sie können daher von der kommunalen Bauleitplanung nicht gesteuert werden.

4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll, sofern noch nicht vorhanden, durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Anforderungen an eine Löschwasserversorgung im Plangebiet sind entweder im Bestand als gesichert anzusehen (Wohnbebauung im Bestand) oder geringer als für die Bestandsnutzung (östliches Firmengelände).

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Der auf dem bisherigen Firmengelände im Osten des Plangebiets anfallende Niederschlag soll im Trennsystem über ein im Südosten des Plangebiets zu errichtendes Regenrückhaltebecken bewirtschaftet werden.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sind durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.



4.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung ist im Bestand gesichert. Die Erschließung des östlichen Firmengeländes erfolgt im Ringsystem. Die geplanten Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 6,50 m sind auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung ist im Bestand gesichert. Der zu entwickelnde Bereich im östlichen Plangebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.

5. Bodenordnung

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das Plangebiet in Privatbesitz. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt, da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Regelung im Bestand handelt.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Leuterod trägt die Kosten des Verfahrens, die Entwicklung des östlichen Firmengeländes (der einzige, zu entwickelnde Bereich) obliegt einem zukünftigen Projektierer.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



8. Umweltbelange

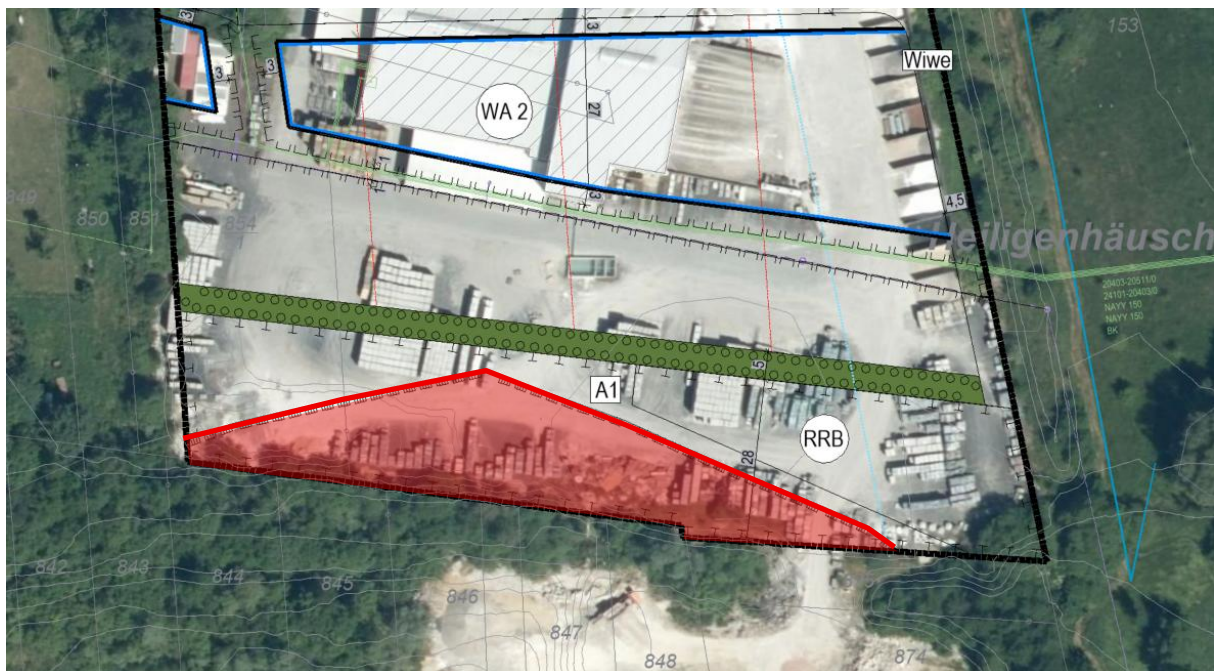
Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- Grundfläche bis 20.000 m²
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten oder Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 b
- keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Grundfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,9 ha und liegt damit unter der maximalen Grundfläche von 2 ha, welche im §13a BauGB vorgegeben wird.

Die Errichtung von Wohngebäuden unterliegt keiner UVP-Pflicht.

Das Plangebiet weist eine Überschneidung mit Flächen eines Natura 2000 Gebiets (FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018)) auf. Der betroffene Bereich wird aktuell von einer versiegelten Lagerfläche eingenommen. Die Lagerfläche wird zukünftig zurückgebaut und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Schaffung von Wohnbebauung im Bereich des Firmengeländes wird die Immissionsbelastungen (Staub, Lärm, Licht) zukünftig deutlich reduzieren. Negative Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation auf das FFH-Gebiet sind daher nicht anzunehmen.



Überlagerung Bebauungsplan und Luftbild mit dem FFH-Gebiet rot markiert



Blick Richtung Westen über die südliche Lagerfläche (August 2025)

Eine Zulässigkeit der Planung nach § 13a BauGB ist demnach gegeben.

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bewertung
Mensch, menschliche Gesundheit	vorbelastet	Das Gebiet wird für Wohnen (Westen) und Gewerbe (Osten) genutzt. Aufgrund der Lage an der K143 ist eine Vorbelastung durch Schallemissionen zu erwarten.
Tiere	unbekannt	Im westlichen Plangebiet kommen teils größere Gärten mit wenig intensiver Pflege vor. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten (Fledermäuse, Vögel) kann nicht ausgeschlossen werden. Das östliche Plangebiet ist von einem großen, versiegelten Firmengelände geprägt, welches keine geeigneten Lebensraumbedingungen für planungsrelevante Arten bietet.
Pflanzen	vorbelastet	Das gesamte Plangebiet wird von durch Bebauung vorbelasteten Flächen eingenommen. Im Biotopkataster ist der im südöstlichen Teil des Plangebiets gelegene Teil eines FFH-Gebiets als Suchfläche verzeichnet, faktisch befindet



sich dort jedoch eine versiegelte Lagerfläche. Im südwestlichen Teil des Plangebiets sind Wiesen und Weiden mittlerer Standorte als Teil der Planung vernetzter Biotopsysteme verzeichnet, sowie eine biotopkartierte Fläche. Faktisch befinden sich dort Lager- und Gartenflächen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind in der Planung vernetzter Biotopsysteme Wiesen und Weiden mittlerer Standorte verzeichnet, ein schmaler Streifen biotopkartierter Mähwiesen ist im Rahmen der Biotopkartierung 2021 erfasst worden. Faktisch wird der Bereich primär von Ackerflächen eingenommen, ein schmaler Randstreifen wird intensiv als Rasen gepflegt.

Biologische Vielfalt vorbelastet

Im westlichen Teil ist aufgrund der zahlreichen und teils größeren Gärten von einer eingeschränkten Artenvielfalt auszugehen, im Bereich des östlichen Firmengeländes ist diese aufgrund der fast vollständigen Versiegelung der Flächen als gering einzuschätzen.

Fläche vorbelastet

Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Ackerparzelle im Nordwesten von bestehender Bebauung geprägt.

Boden vorbelastet

Der westliche Teil des Plangebiets ist von einer losen Bebauung mit relativ hohem Versiegelungsgrad geprägt. Der östliche Bereich besteht aus einem großen, fast vollständig versiegelten Firmengelände im Anschluss an eine im Rückbau befindliche Tongrube im Süden.

Wasser vorbelastet

Durch das östliche Plangebiet verläuft vollständig verrohrt ein Vorfluter. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Gewässer in eine östlich des Plangebiets gelegene Ausgleichsmaßnahme eines anderen Bebauungsplans (Am Rain II) der Ortsgemeinde Leuterod verlagert werden kann. Im Plangebiet ist ansonsten eine leitungsgebundene Entwässerung vorhanden. Insbesondere der östliche Teil des Plangebiets weist eine hohe Versiegelung auf.

Luft vorbelastet

Das Plangebiet überspannt den Ortskörper von Hosten, im östlichen Teil ist auf dem Firmengelände mit Emissionen in Form von Staub zu rechnen. Ansonsten ist von ortstypischen Emissionen (Abgase aus Motoren, Heizungen) zu rechnen.

Klima vorbelastet

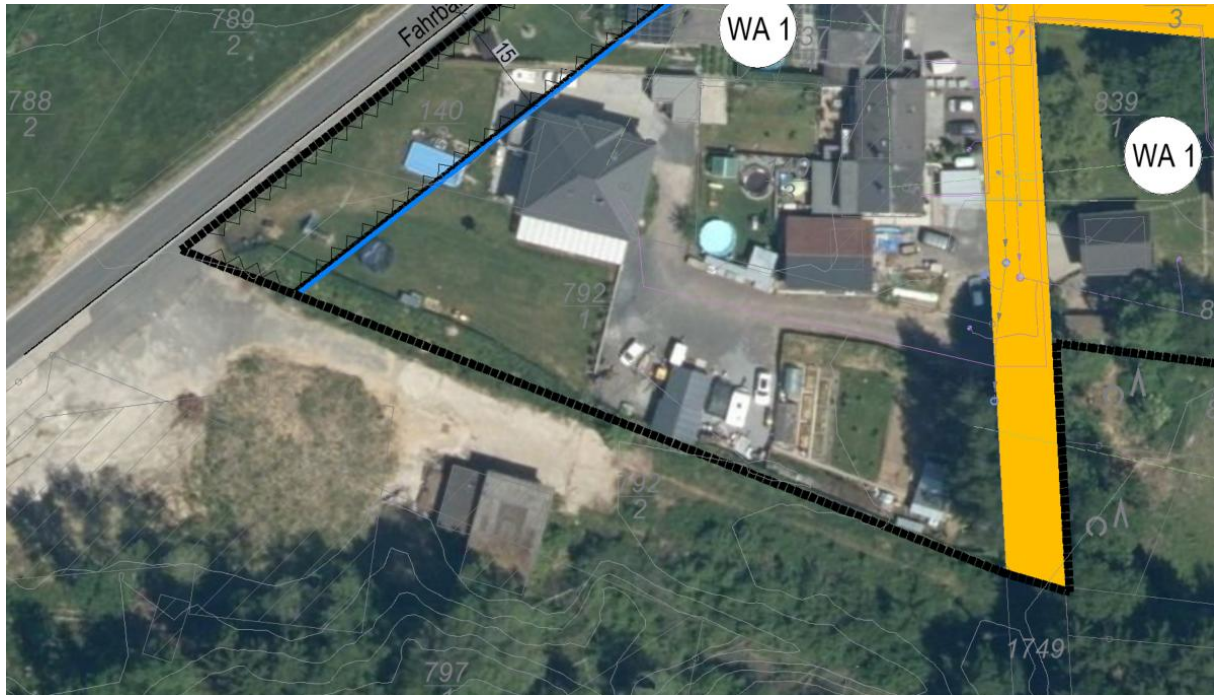
Durch den teils hohen Versiegelungsgrad sind Teile des Plangebiets erheblich durch Aufheizung vorbelastet.

Landschaft vorbelastet

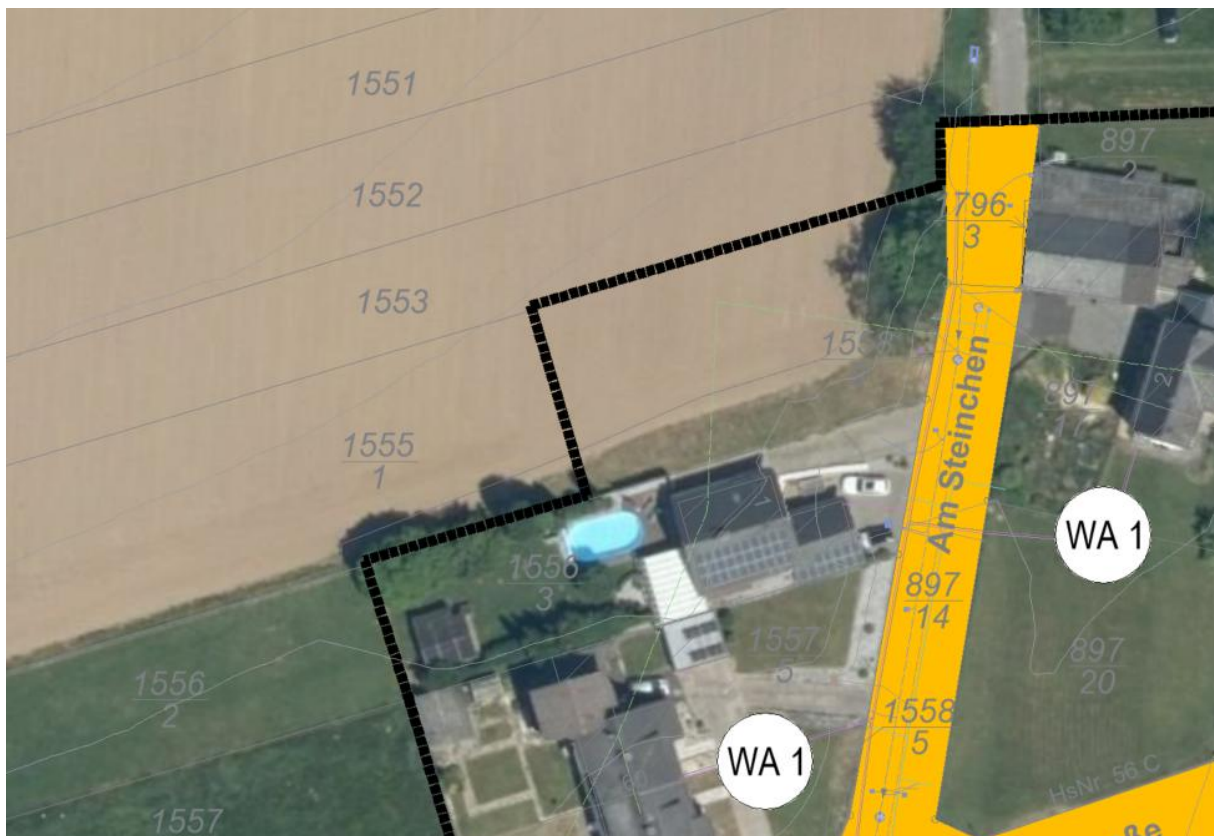
Während sich die bestehende Wohnbebauung in die Landschaft einfügt, treten die großen Werkshallen und Silobauten des Firmengeländes optisch hervor.

Kulturgüter/Sachgüter nein

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, aufgrund der bestehenden Bebauung ist nicht von Bodendenkmälern auszugehen.



Südwestliches Plangebiet und Luftbild



Nordwestliches Plangebiet und Luftbild



Blick Richtung Westen über das nordwestliche Plangebiet



Auswirkungen der Planung

Durch die Planung kommt es im Einzelnen zu folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Mit der Umwandlung eines Firmengeländes (Betonsteinwerk) in Wohnbebauung gehen lokale Arbeitsplätze verloren. Gleichzeitig entsteht neuer Wohnraum und die Immissionsbelastung der umgebenden Bebauung wird deutlich reduziert.
Tiere	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion und der Schaffung neuer Grünflächen im Übergang zum südlich gelegenen Schutzgebiet.
Pflanzen	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion und der Schaffung neuer Grünflächen im Übergang zum südlich gelegenen Schutzgebiet.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil ist nicht von relevanten Veränderungen auszugehen, während im östlichen Teil eine Erhöhung der Vielfalt durch eine teilweise Entsiegelung anzunehmen ist.
Fläche	Durch die Planung wird eine teilweise Extensivierung der Flächennutzung im Bereich des Firmengeländes im Osten des Plangebiets erreicht.
Boden	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion und Entsiegelungen.
Wasser	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion und entsprechender Entsiegelung. Zusätzlich wird die bestehende Entwässerung des östlichen Firmengeländes direkt in einen Vorfluter zukünftig gedrosselt über ein Rückhaltebecken am südöstlichen Rand des Plangebiets mit positiven Auswirkungen auf die lokalen Oberflächengewässer erfolgen.
Luft	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion durch den Wegfall schwerer LKW im Lieferverkehr, sowie das Entfallen von Stäuben im Rahmen der Produktion.
Klima	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im westlichen Teil bereits zulässige Bebauung und Nutzung ist auch weiterhin zulässig, im östlichen Teil (Firmengelände) kommt es zu einer Nutzungsreduktion und der Schaffung klimatisch wirksamer Grünflächen im Übergang zum südlich gelegenen



Landschaft	Schutzgebiet. Der bestehende Siedlungskörper im westlichen Teil des Plangebiets wird gesichert, Bebauung auf die Bestandsparameter beschränkt. Das östliche Firmengelände wird zurückgebaut und durch entsprechende Wohnbebauung ersetzt werden. Insgesamt ist von positiven Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.
Kulturgüter/Sachgüter	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt ist durch die anthropogene Nutzung beeinflusst (Nutzung durch Gewerbe, Bachverrohrung...). Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	0	0	0	+	+	+	0	0
Pflanzen	0		+	+	+	+	+	+	0	0
Tiere	0	+		+	+	+	+	+	0	0
Boden	0	+	+		+	+	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	+		0	0	0	0	0
Wasser	0	+	+	+	+		0	0	0	0
Klima	0	+	0	+	+	+		0	0	0
Luft	0	+	0	0	0	+	0		0	0
Landschaft	0	+	0	0	0	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/ menschlicher Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- +
- ++ sehr positive Wirkung



Kumulationswirkungen sind nicht festzustellen.

Besondere Auswirkungen auf die Planung durch den **Klimawandel** sind in Teilen des Plangebiets im Falle von Starkregenereignissen zu erwarten. Bauliche Lösungen sind im Bestand auf der privaten Ebene zu berücksichtigen. Im östlichen Plangebiet wird erstmal eine Regenrückhaltung vorgesehen.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten. Es ist entsprechend nicht mit einem erhöhten **Unfallrisiko** zu rechnen.

Negative Auswirkungen auf das südlich gelegene, und auf geringen Flächen betroffene Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) sind nicht anzunehmen, da die Bestandsnutzung (Betonsteinwerk, Lagerflächen) erheblichere Auswirkungen darstellt als die geplante (Wohnnutzung, Grünflächen in natürlicher Sukzession).

Maßnahmen

Im Rahmen der Gebietsentwicklung über den § 13a BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Übergang zum südlich gelegenen FFH-Gebiet werden Flächen zur Entwicklung einer Baumhecke und natürlicher Sukzession vorgesehen, um negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet sicher ausschließen zu können.



8.1 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- **Landesentwicklungsprogramm IV** Rheinland-Pfalz (4. Teilfortschreibung 2023)
- **Regionaler Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (2017)
- **Biotoptypenkartieranleitung** für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Wirges
- **Planung vernetzter Biotopsysteme**, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- **Kartenviewer Boden**, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=9
- **Geoexplorer Wasser**, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- **Sturzflutkarte**, Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>
- **Landschaftsinformationssystem** der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Geologische **Radonkarte**, Landesamt für Umwelt, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- **Heutige potenzielle natürliche Vegetation**, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- **Fotoaufnahmen** und **Bestandsaufnahmen** des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH, 2021, 2025



9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Leuterod plant die Ausweisung eines Bebauungsplans für den gesamten, bisher nicht überplanten Teil des Ortsteils Hosten mit den folgenden Zielen:

- Regelung der zukünftigen Nutzung eines Firmengeländes (Betonsteinwerk), welches die östliche Hälfte des Ortsteils einnimmt.
- Regelung der Bebaubarkeit im bestehenden Ortskörper, um eine örtlich angepasste Bauweise sicherzustellen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hosten sichergestellt. Da der Bebauungsplan ausschließlich Flächen des planerischen Innenbereichs betrifft, und keine Nutzungsverdichtung ermöglicht wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt, zukünftig sind dort jedoch Wohnbauflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist daher zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Berichtigung anzupassen (vgl. § 13a (2) Nr. 2).

Im weiteren Verfahren ist die Zulässigkeit der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf ca. 2 ha Fläche mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das südlich geringfügig überlappende Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) wird in der Planung so berücksichtigt, dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können (Umwandlung der im Gebiet gelegenen Lagerflächen in Grünflächen zur natürlichen Sukzession, Anpflanzung einer Baumhecke, Reduktion Emissionen (Gewerbe wird zu Wohnbebauung)).

Die Planung ist daher als verträglich zu beurteilen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Oktober 2025