Ortsgemeinde Leuterod
Ortsteil Hosten
Verbandsgemeinde Wirges

Bebauungsplan „Ortsteil Hosten“

Begründung

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2, Nr. 2, 1.Alt. und Nr. 3. 1.Alt. BauGB

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Stand: September 2026

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

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



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 6
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur 8
1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz 11

2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung 12

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017) 12
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz 15
2.3 Flächennutzungsplanung 16
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch 16
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte 17
2.6 Planungs- und Standortalternativen 19

3. Planung 20

3.1 Planungskonzeption 20
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 21
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
3.4 Sonstiges 23

4. Ver- und Entsorgung 25

4.1 Wasserversorgung 25
4.2 Löschwasserversorgung 25
4.3 Abwasserentsorgung 25
4.4 Energieversorgung 25
4.5 Abfallentsorgung 25
4.6 Telekommunikation 25

5. Bodenordnung 26

6. Realisierung und Kosten 26

7. Weitere betroffene Belange 26

8. Umweltbelange 27

8.1 Referenzliste der Quellen gemäß Anlage 1, Nr. 3d), BauGB 40

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung 41

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 dem Ziel einer 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 gemischte Bauflächen dargestellt. Da im Plangebiet im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine Art der baulichen Nutzung vorgegeben wird, ergibt sich diese aus der faktischen, vorhandenen Nutzung/Bebauung. Geringfügige räumliche Abweichungen vom Flächennutzungsplan fallen unter die Parzellenunschärfe des Planwerks. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

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 anzunehmen waren, wurde ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 20.11.2025 bis einschließlich 23.12.2025 durchgeführt.
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 Bebauungs-

plans 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. **27.623 m²**. Nach Abzug von Verkehrsflächen ergibt sich eine Restfläche von ca. **22.597 m²**. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich damit rechnerisch eine **Grundfläche** von ca. **9.039 m².**

Es ergibt sich eine von der Planung betroffene Gesamtgrundfläche von ca. 0,9 ha.

Gemäß § 13a (1) S. 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Bebauungsplane „Hosten-Südwest“ (Beschlossen am 07.10.2021) steht im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang des vorliegenden stehenden Bebauungsplanes.

Im Folgenden erfolgt die Berechnung der zulässigen Gesamtgrundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO der im sachlich, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne nach § 13a BauGB:

Bebauungsplangebiet	**Zulässige Grundfläche**
“Ortsteil Hosten”	0,9 ha
“Hosten – Südwest”	0,25 ha
Summe	**1,15 ha**

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 planungsrechtlich keine Nutzungen begründet werden, die unter eine Prüfpflicht fielen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich in dem weit überwiegend von Wohnbebauung geprägten Gebiet nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil in großer Nähe zum Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018). 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.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt, die Eingaben wurden in der Planung berücksichtigt.

Die vorliegende Fassung der Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt. und Nr.3, 1.Alt. Baugesetzbuch (BauGB) angefertigt.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2, 1. Alt. BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Betroffene sind insbesondere die Eigentümer der Grundstücke, für die die Aufstellung des Bauleitplans vorgesehen ist. Hierzu gehören auch die Eigentümer benachbarter Grundstücke, wenn sie von der Aufstellung des Bauleitplans betroffen sind. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 schließt auch mit dem Kreis der betroffenen Bürger auch insbesondere Mieter, Pächter und dingliche Berechtigte mit ein. In Betracht kommen auch Inhaber sonstiger Nutzungsrechte. Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die Auslegungsfrist von einem Monat (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 1) kann unterschritten werden. Allerdings sollte eine kürzere Frist als zwei Wochen nicht bestimmt werden (VGH Mannheim Urt. v. 28.11.2012 – 3 S 2313/10).

Von der Aufstellung des Bauleitplans berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 1. Alt. BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wie in den Fällen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 hat auch hier die Gemeinde die Wahlmöglichkeit zwischen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im „Normalverfahren“ des § 4 und der eingeschränkten und verkürzten Beteiligung nach § 13 Nr. 3.

Den von den Änderungen oder Ergänzungen des Bauleitplans berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Die gesetzliche Monatsfrist nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann deutlich unterschritten werden. Jedoch muss auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wie der Öffentlichkeit eine ihre Betroffenheit adäquate Beteiligungsmöglichkeit geboten werden. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit kann gleichzeitig erfolgen.

Der Rat der Ortsgemeinde Leuterod hat am 12.10.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden für die Bekanntmachung nach §10 (3) BauGB ausgefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Leuterod
Ortsteil	Hosten
Verbandsgemeinde	Wirges
Kreis	Westerwaldkreis
Einwohnerzahl	853 Stand: 31.12.2024[1]
Gemarkung	ca. 3,88 km²
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

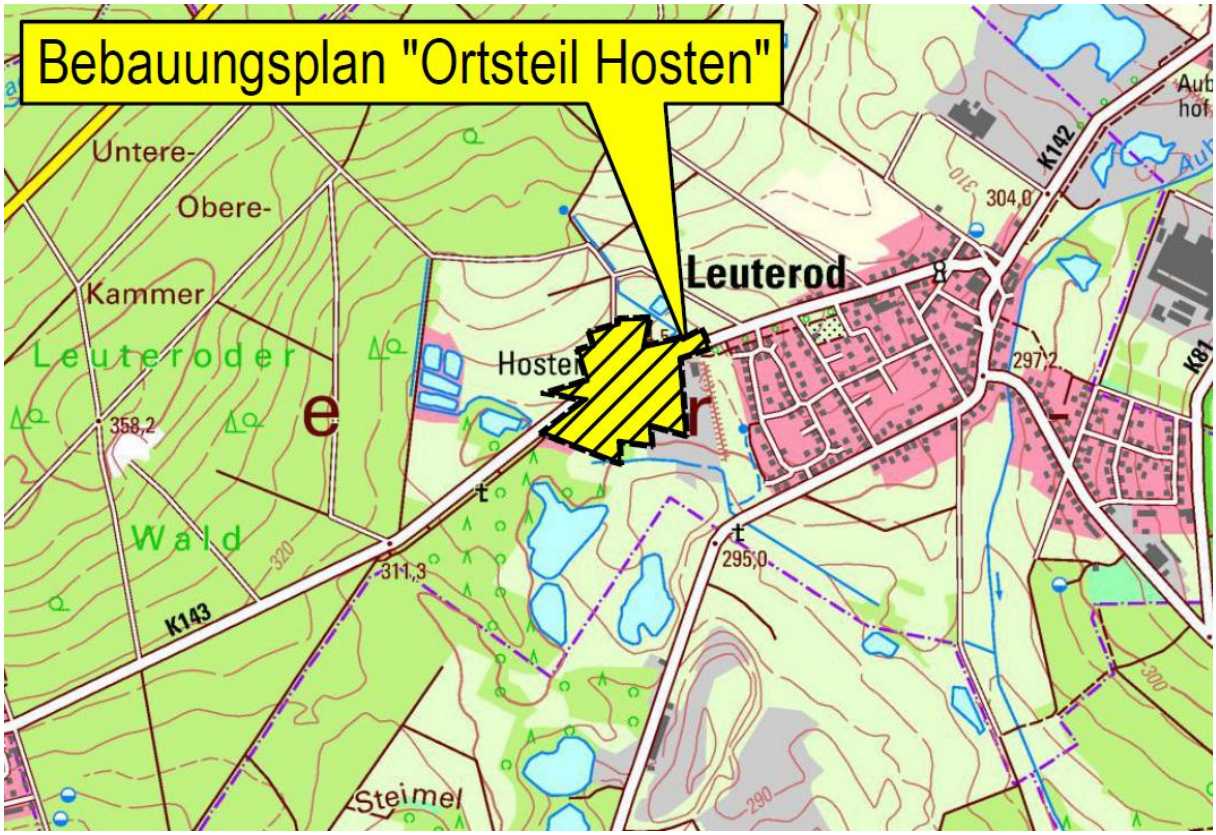
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 2,8 ha auf und umfasst den kompletten Siedlungskörper von Hosten. Das Plangebiet wird

- westlich durch Wirtschaftswege, Wiesen und Ackerflächen,
- nördlich durch Wirtschaftswege, Wiesen und Ackerflächen,
- östlich durch gewerblich genutzte Flächen mit sehr hohem Versiegelungsgrad,
- südlich durch rückgebaute Anlagen eines Tonabbaus

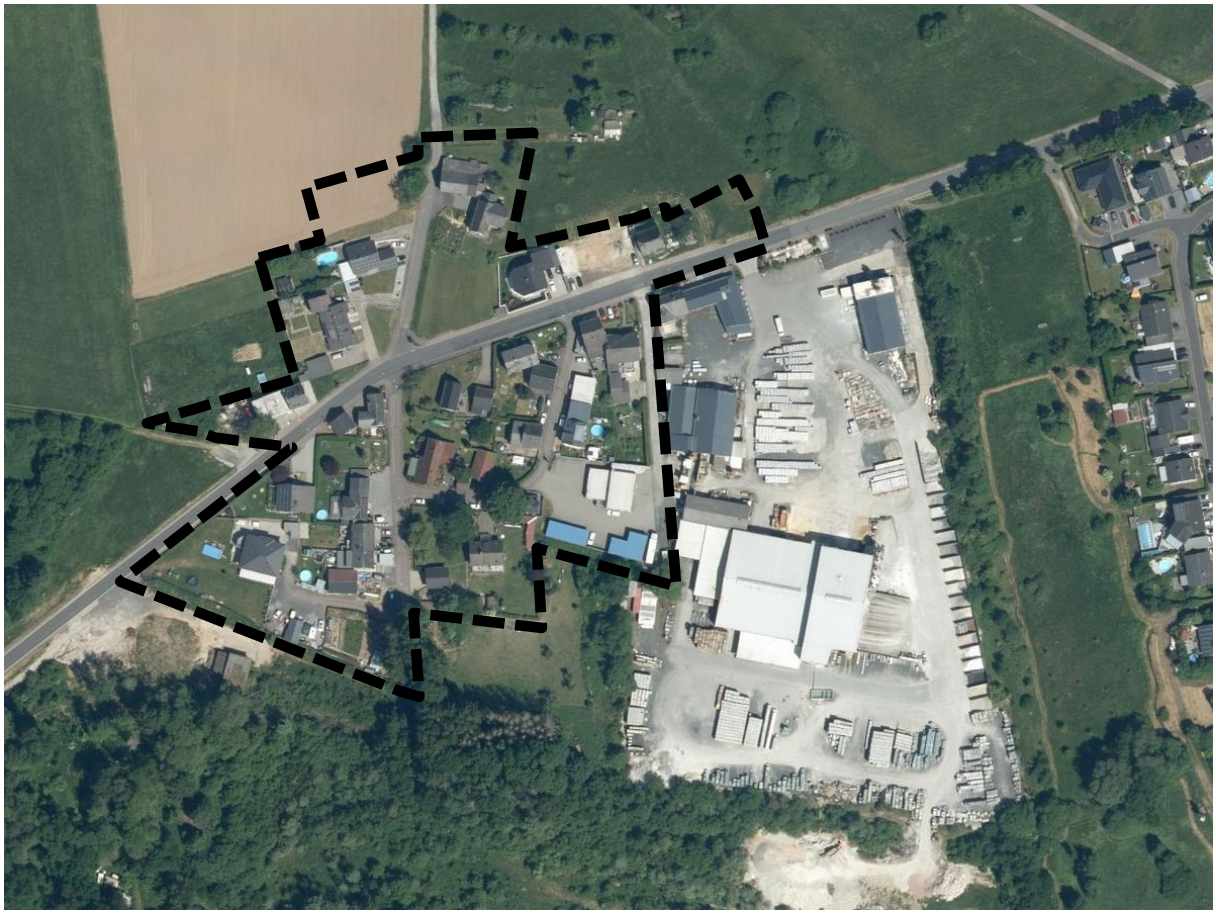
begrenzt.

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: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

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

Das Plangebiet wird von Wohnbebauung geprägt. 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 östlich des Plangebiets erfolgt nicht, da die entsprechende Bebauung sich erheblich von der im Plangebiet vorkommenden unterscheidet.



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



Bestandsnutzungen im Plangebiet auf Luftbild, unmaßstäblich, Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Impressionen des Planbereichs



Blick auf Wohnbebauung mit Baulücke im Vordergrund



Blick entlang der Hauptstraße, Blickrichtung Westen



1.5 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler. Es ist dabei grundsätzlich mit dem Vorkommen von Kleindenkmälern, wie Grenzsteinen auszugehen.

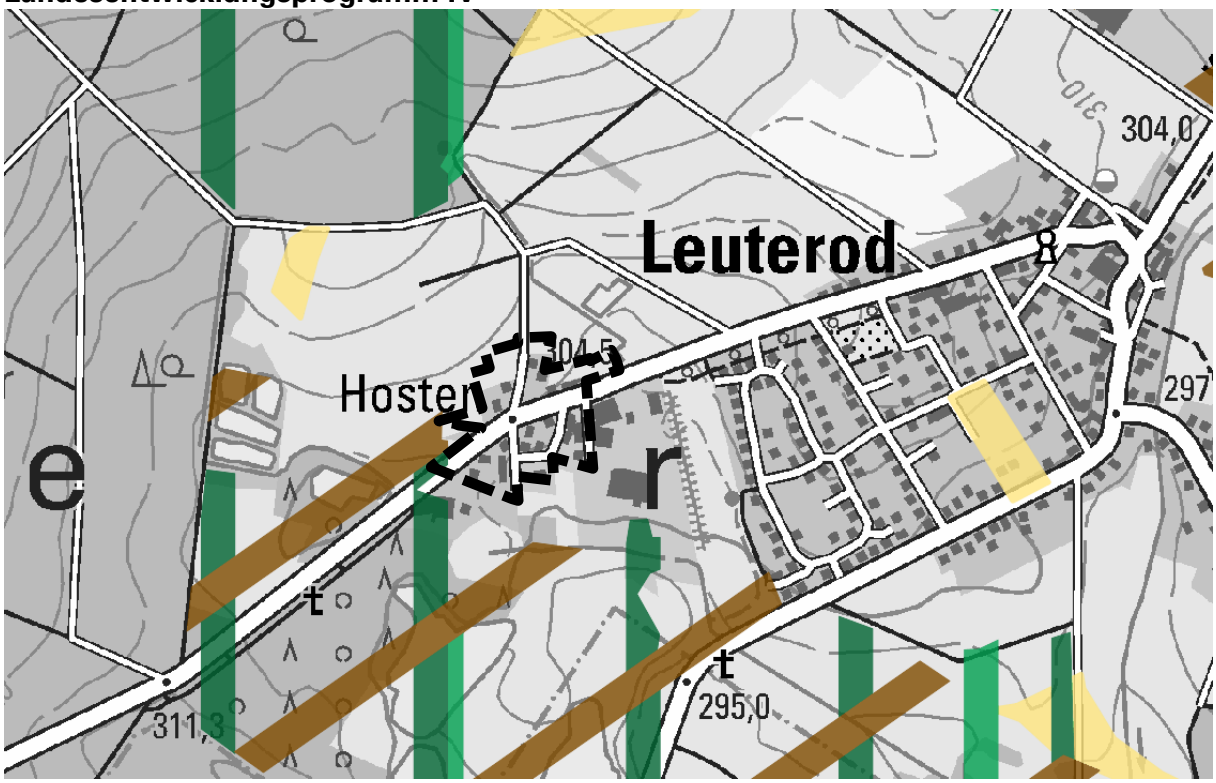
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

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.

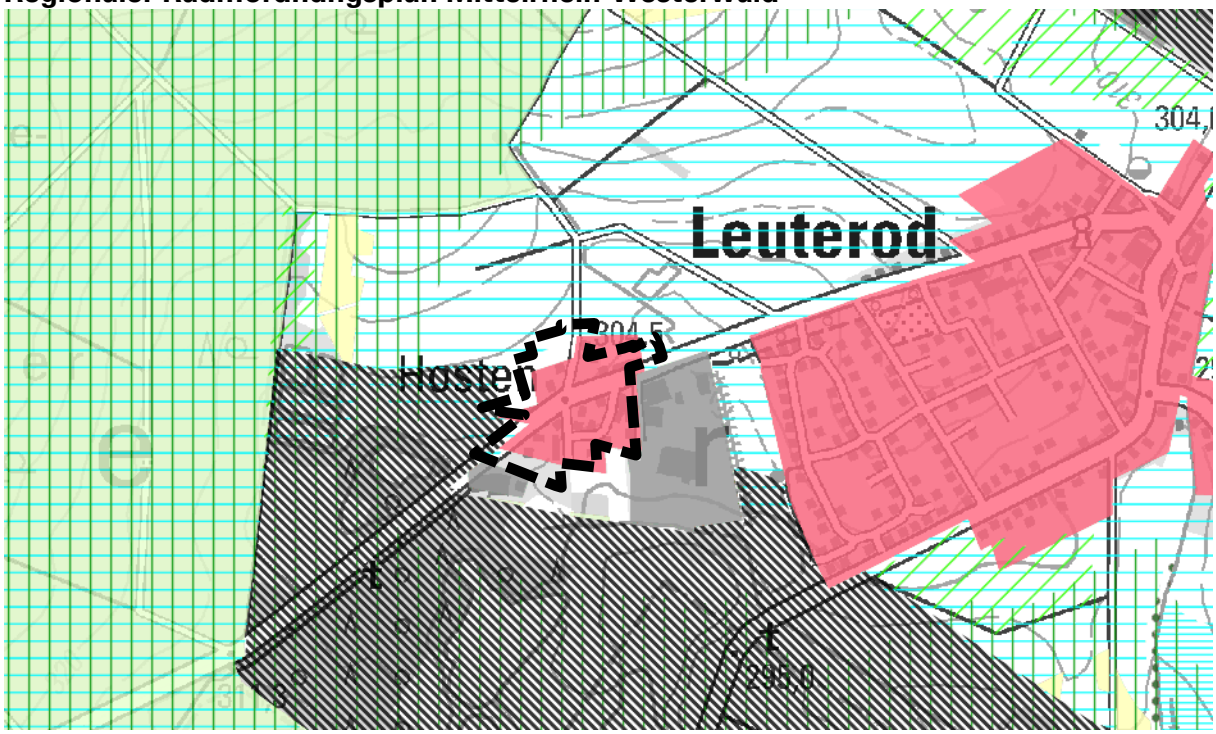
Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:	Verdichtete Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur mit hoher Zentrenerreichbarkeit 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 Schwarz, 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

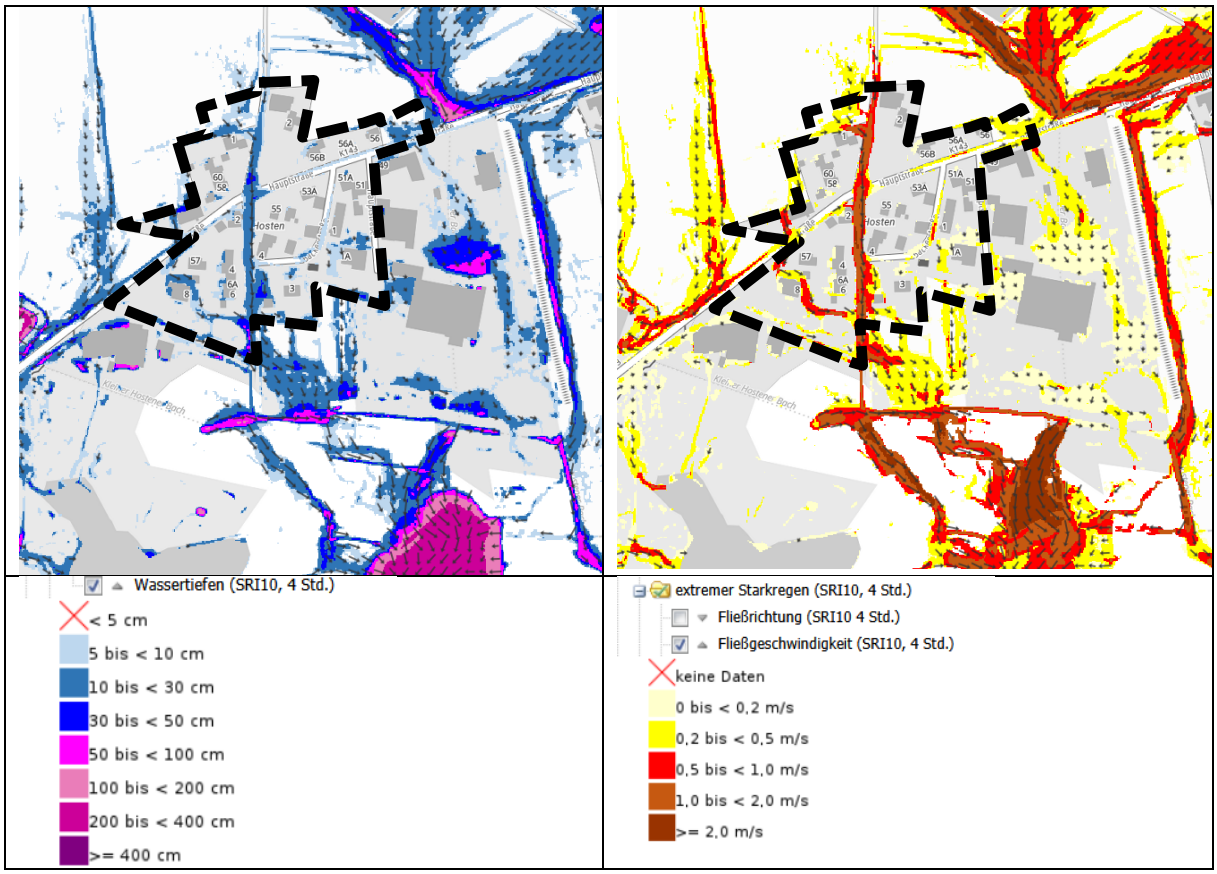
Wohnsiedlungsentwicklung
Die Planung sieht den Erhalt und die lokal angepasste Entwicklung bestehender, von Wohnnutzung dominierter Bebauung vor.

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 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 Entwicklung vor und ist damit unschädliche für den Erhalt der Kulturlandschaft.

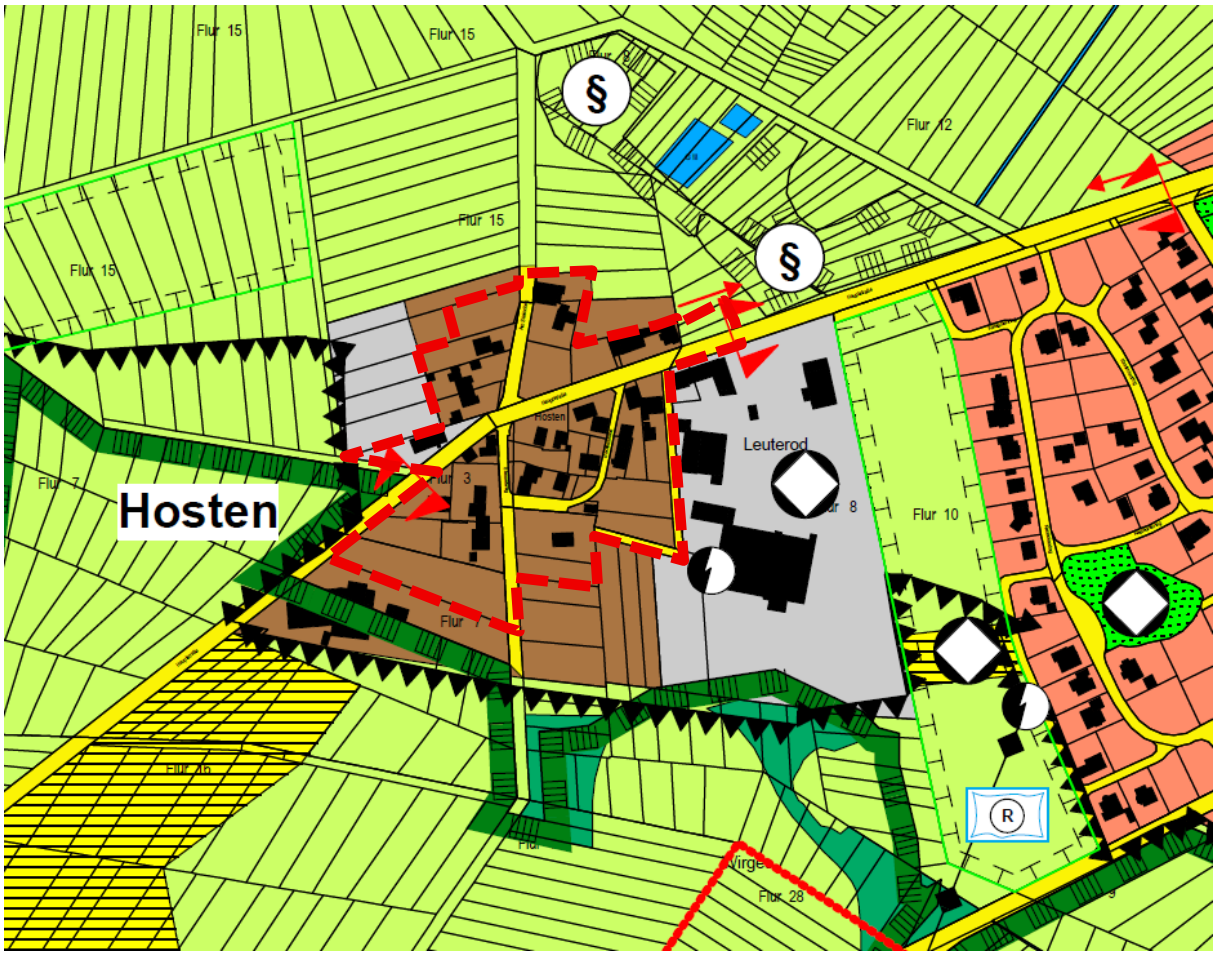
2.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz



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

Die zentral verlaufenden Straßen „Am Steinchen“ und „Steimelweg“ fungieren in Nord-Süd-Richtung 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 nur am äußersten, südlichen Siedlungsrand.

2.3 Flächennutzungsplanung



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

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich weist eine große Nähe mit dem Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) sowie Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen, „Vorranggebiete Rohstoffsicherung RROP 2006“ auf. Im Bebauungsplan werden keine Vorgaben getroffen, die von denen des Flächennutzungsplans abweichen. Geringfügige räumliche Abweichungen vom Flächennutzungsplan fallen unter die Parzellenunschärfe des Planwerks.

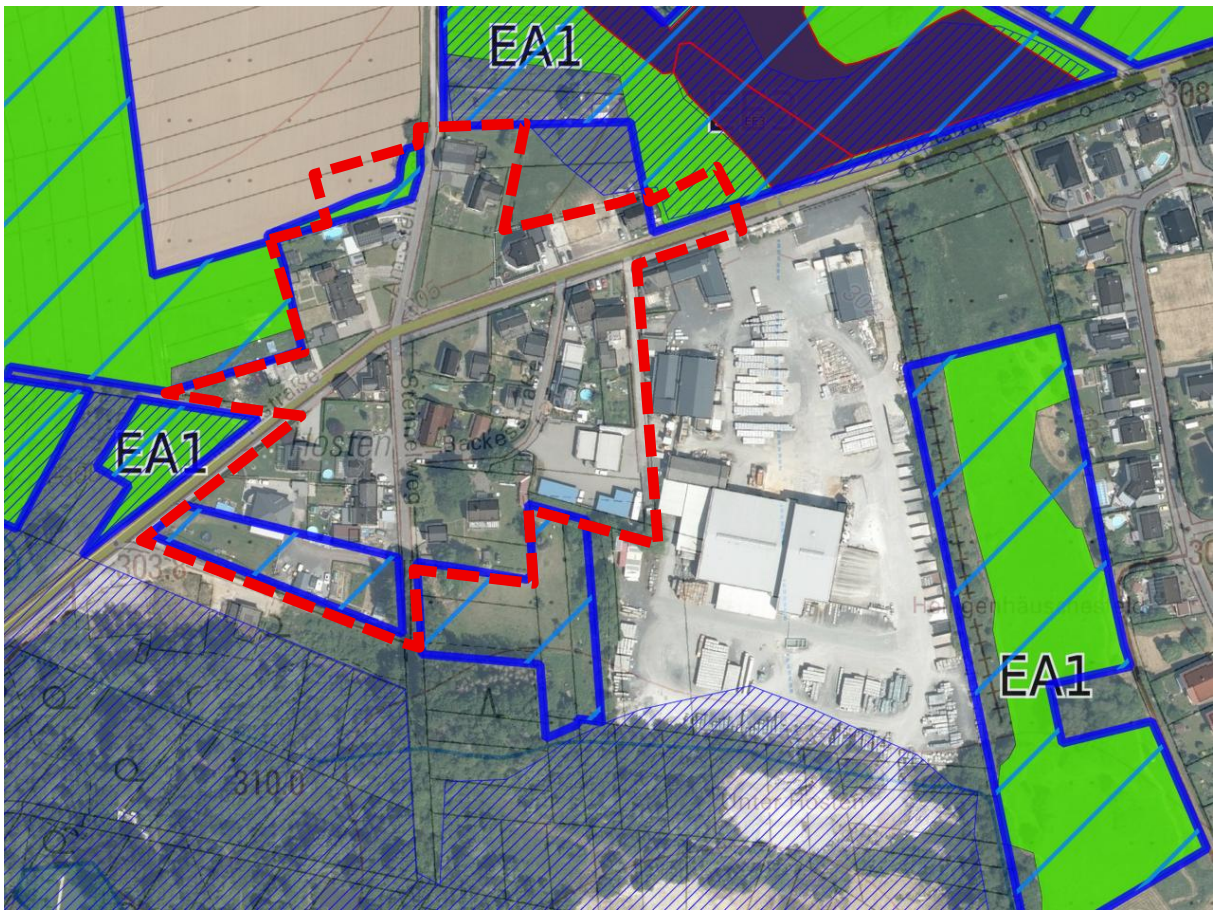
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

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

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

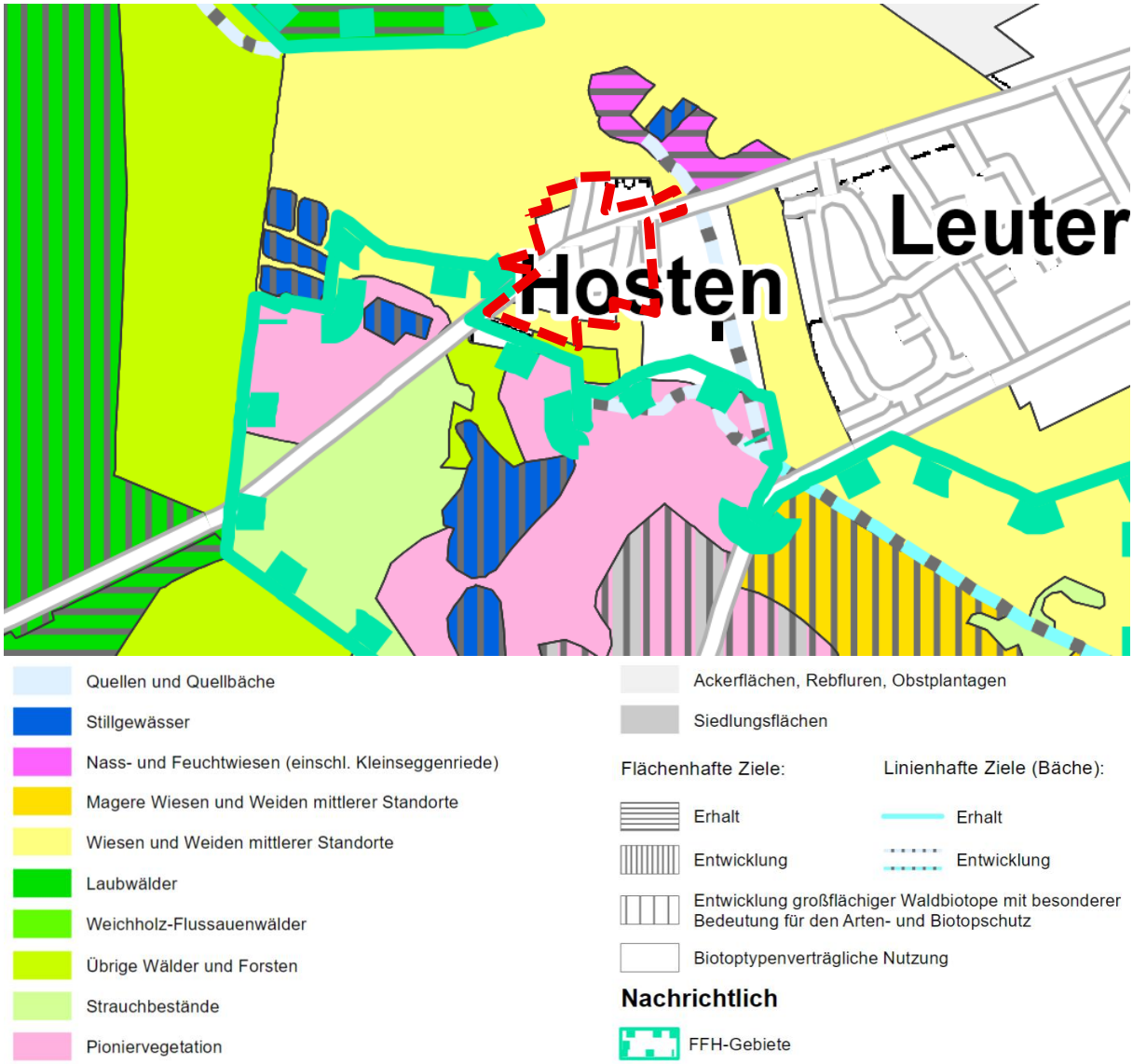
FFH-Schutzgebiet
Im südöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich das Plangebiet in großer Nähe zu dem Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018).

Biotopkartierte Flächen
Das Plangebiet befindet sich teil angrenzend an biotopkartierte Bereiche (Grünland), im Nordwesten und -osten 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, sowie -östlichen 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.



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

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet liegt an der K 143, Teile des Plangebiets befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt.

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 Baube-

schränkungszone 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.

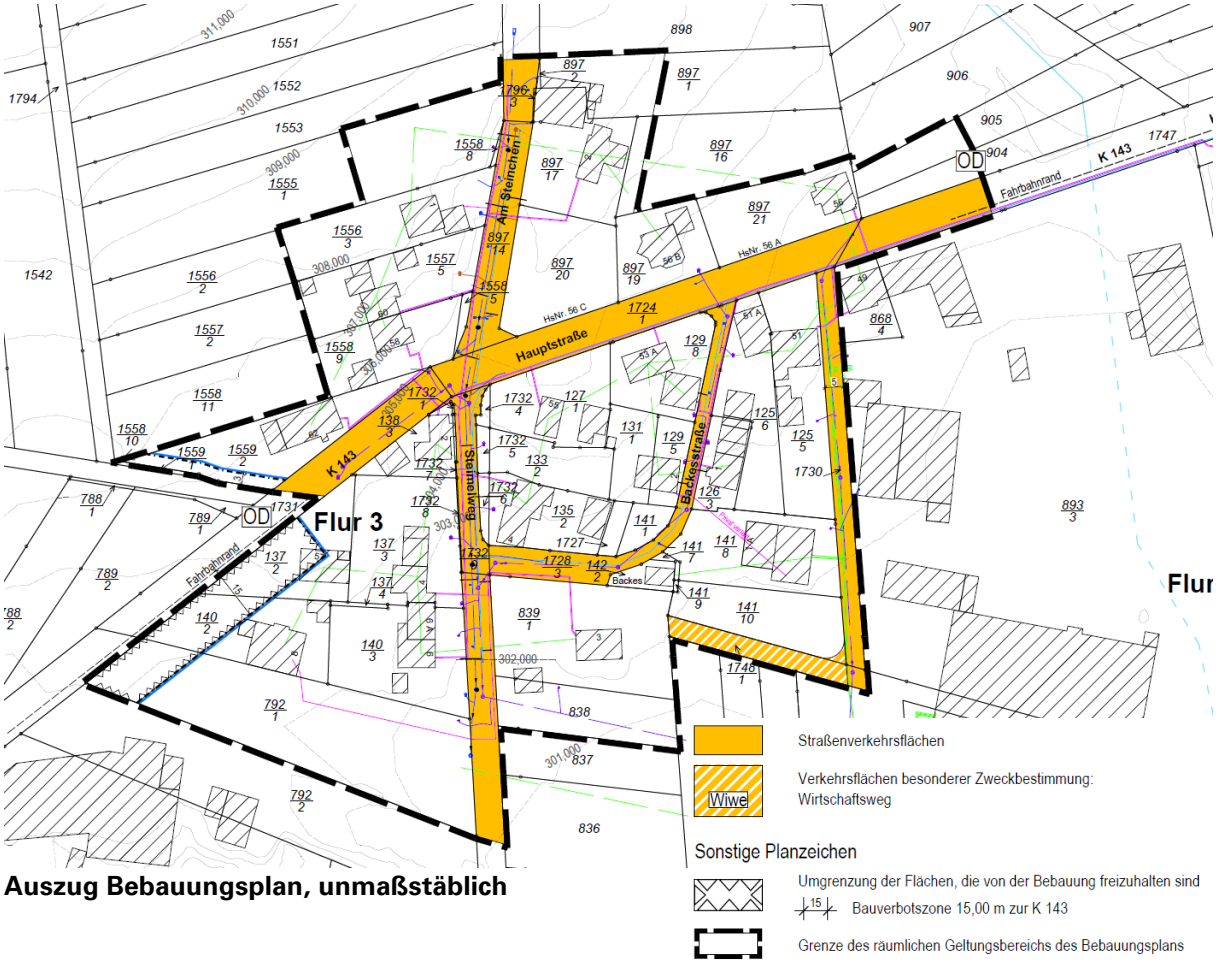
2.6 Planungs- und Standortalternativen

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 Planungsziel ist insbesondere eine Regelung der Bebaubarkeit im Siedlungskörper von Hosten, um landschaftlich angepasste Bebauung sicherzustellen.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über die K 143. Der Ortsteil ist intern durch Gemeindestraßen erschlossen.

Grün- und Freiflächen

Es findet keine konkrete Festsetzung von Grünflächen statt. Unbebaute Flächen sind zu begrünen, die bebaubaren Flächen sind über eine Grundflächenzahl festgelegt.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt unverändert über das bestehende Kanalsystem. Da dieses bereits einen hohen Auslastungsgrad aufweist, sind Anschlüsse frühzeitig mit den Werken der Verbandsgemeinde Wirges abzustimmen.

Immissionen

Immissionen entstehen primär durch die bestehende, zwischenzeitlich weitgehend eingestellte gewerbliche Nutzung (Betonsteinwerk) östlich des Plangebiets, ein

Reinigungsunternehmen im Osten des Plangebiets und den Verkehr der K 143. Der bestehende Zustand wird durch die Planung nicht verändert.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp		
Flächen ohne Art der baulichen Nutzung	2,26	ha
Straßenverkehrsfläche	0,47	ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	0,03	ha
Gesamtfläche	2,76	ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es erfolgt keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit Ausnahme von Verkehrsflächen. Hintergrund ist, dass der Fokus des Bebauungsplans die bauliche Ausgestaltung der Ortslage ist. Die konkrete Nutzung wird sich dagegen weiterhin unverändert nach § 34 BauGB ergeben.

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. Sie wird entsprechend mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung um bis zu 50% ist gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig. Mit der Festsetzung wird eine ausreichende innere Durchgrünung des Ortsteils gesichert, bei gleichzeitig angemessener Bebaubarkeit.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der Bestandsbebauung und wird mit Zwei festgesetzt. Ziel ist die Sicherung des städtebaulichen Charakters der Ortslage.

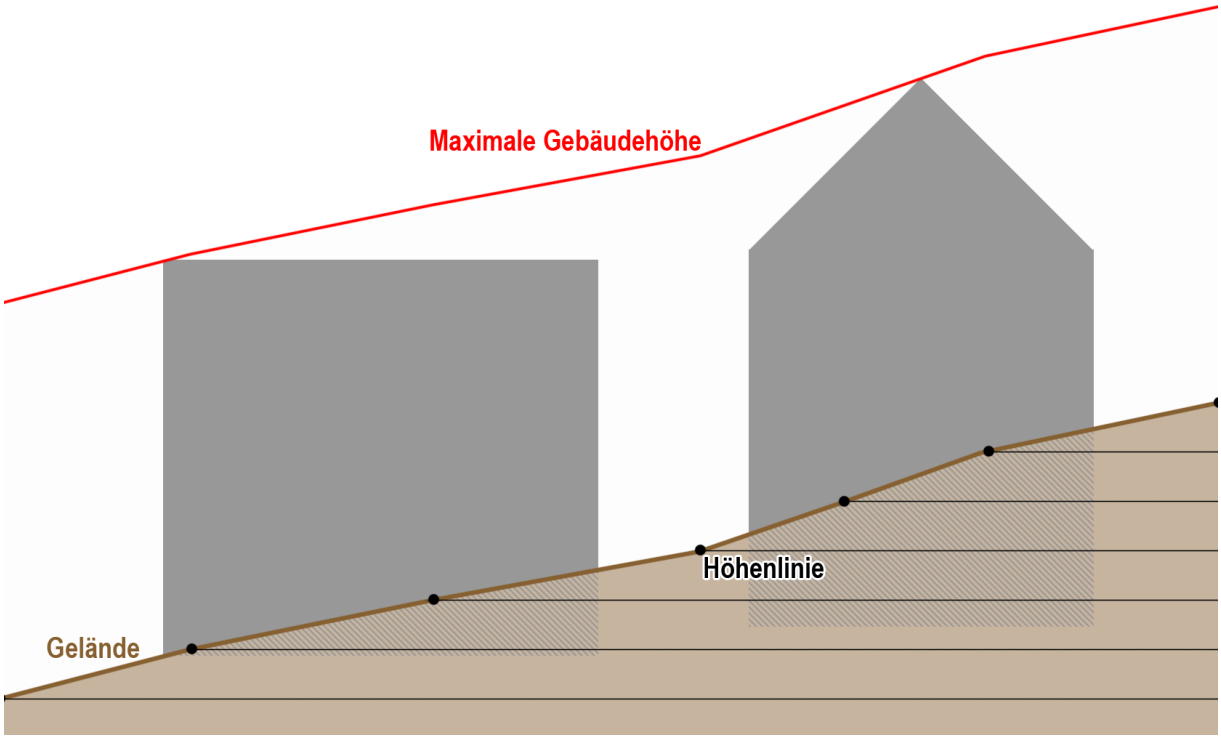
Höhe baulicher Anlagen

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 Bebauung die überwiegende Maximalhöhe zulässig ist. Hiermit wird die Wirkung des Ortsteils auf das Landschaftsbild unverändert gesichert.

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 diese 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.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Ortskörpers in die Landschaft dauerhaft sichergestellt werden. Hierzu 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.

Gestaltung unbebauter Flächen
Um die bestehende Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, werden Vorgaben gemacht, die eine Begrünung der nicht überbauten Flächen vorsehen. Neben den optischen Vorteilen einer durchgrünten Ortslage stellen Grünflächen Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar, können Niederschlagswasser aufnehmen und damit das Kanalsystem entlasten, Feinstaub binden und durch Verdunstung in den Sommermonaten kühlend wirken.

3.4 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 CO_2-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 kWpeak installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO_2 Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kWpeak eine jährliche Einsparung von 565 kg CO_2/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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in einer bereits erschlossenen Ortslage befindet.

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 Löschwasserversorgung im Plangebiet ist nicht als abschließend gesichert anzusehen und frühzeitig mit den Werken der Verbandsgemeinde Wirges auf Projektebene abzustimmen.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebietes wird unverändert durch Anschluss an das vorhandene Abwasserbeseitigungsnetz der Ortsgemeinde sichergestellt. Da dieses bereits einen hohen Auslastungsgrad aufweist, sind Anschlüsse frühzeitig mit den Werken der Verbandsgemeinde Wirges abzustimmen.

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.

4.6 Telekommunikation

Die Versorgung ist im Bestand gesichert.



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.

7. Weitere betroffene Belange

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.

8. Umweltbelange

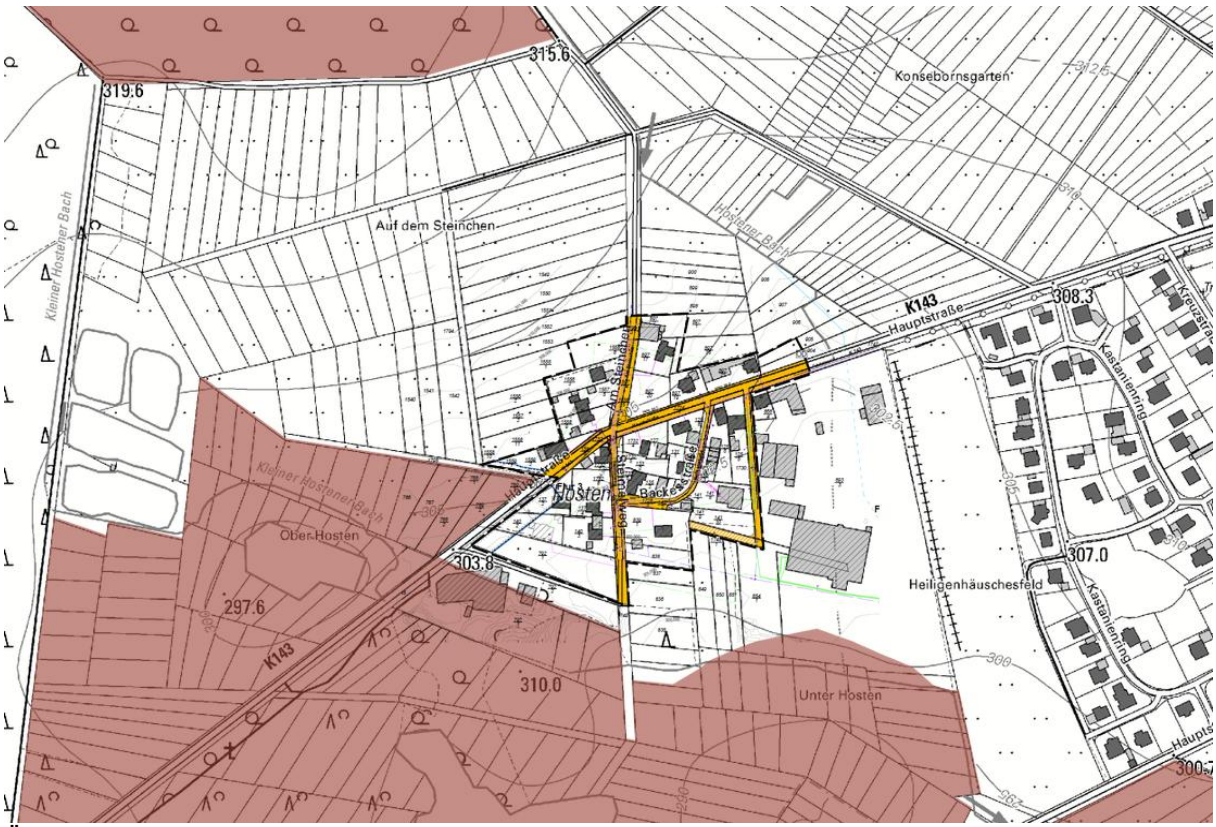
Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, welches keinen gesonderten Umweltbericht benötigt, ist von mehreren Voraussetzungen abhängig:

- 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. 0,9 ha und liegt damit unter der maximalen Grundfläche von 2 ha, welche im § 13a BauGB vorgegeben wird.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes ergibt sich gemäß § 34 BauGB aus dem Bestand. Dieser wird weit überwiegend von Wohnbebauung geprägt, es sind entsprechend nur Nutzungen zulässig, die mit dieser verträglich sind. Entsprechende Nutzungen, die einem Allgemeinen Wohngebiet oder einer Mischnutzung entsprächen, unterliegen gemeinhin keiner UVP-Pflicht.

Das Plangebiet befindet sich stellenweise in geringem Abstand zu einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018)). Da die Planung eine Bestandssicherung darstellt, welche den Status Quo beibehält und eine Expansion des Siedlungskörpers gegenüber dem Schutzgebiet ausschließt, sind negative Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation auf das FFH-Gebiet auszuschließen.



Überlagerung Bebauungsplan mit dem FFH-Gebiet (rot-braun), Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

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 und im südöstlichen Teil für Gewerbe genutzt. Aufgrund der Lage an der K 143 und einem (absehbar aufgegebenen) Betonsteinwerk ist eine Vorbelastung durch Schallemissionen zu erwarten.
Tiere	unbekannt	Im Plangebiet kommen teils größere Gärten mit wenig intensiver Pflege vor. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten (konkret Fledermäuse, Vögel) kann nicht ausgeschlossen werden.
Pflanzen	vorbelastet	Das gesamte Plangebiet ist durch Bestandsbebauung vorgeprägt. Es handelt sich überwiegend um eine Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung, mit umgebenden Gartenanlagen. Stellenweise sind verdichtete Nutzungen mit einem hohem Versiegelungsgrad vorhanden. Das Plangebiet weist 2 Überlagerungen mit grünlandkartierten Bereichen auf, die nachfolgend näher betrachtet werden.



Überlagerung Bebauungsplan und Grünlandkartierung (hellgrün)/ Biotopkartierung (lila) mit Überschneidungen (rote Ellipsen), Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]



Blick über Bereich „A“, Blickrichtung Westen- Nordwesten



Detailansicht des Bewuchses in Teilbereich A

Wie bereits im Luftbild ersichtlich ist, wird der Grünlandbereich A von einem schmalen Gründlandstreifen eingenommen, der an seinem nordöstlichen Ende von einem Feldgehölz eingenommen wird. Faktisch wird der Bereich von einem intensiv genutzten Rasen eingenommen, welcher bis auf wenige Zentimeter an das nördlich angrenzende Feld heranreicht. Wohl aufgrund der intensiven Pflege dominieren schnittverträgliche Arten. Die Charakterart von Flachland-Mähwiesen, der Glatthafer kommt nur auf einem sehr

schmalen Streifen direkt am angrenzenden Feld vor. Nachfolgend eine kurze Aufzählung der festgestellten Arten mit Kennzeichnung der relevanten Arten (+ für lebensraumtypische Arten, - für Störzeiger). Die Voraussetzungen einer Flachland-Mähwiese werden nicht erfüllt.

Art	**Deutscher Name**	**Relevanz**
Achillea millefolium	Schafgarbe	
Agrostis sp.	Straußgras	
Ajuga reptans	Kriechender Günsel	
Arrhenaterium elatius	Glatthafer	+
Bellis perennis	Gänseblümchen	
Festuca rubra	Rotschwingel	+
Fragaria sp.	Erdbeere	
Glechoma hederacea	Gundermann	
Lysimachia nummularia	Pfennigkraut	
Medicago sp.	Schneckenklee	
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß	-
Trifolium repens	Weißklee	-

Der im biotopkartieren Bereich „A“ vorkommende Lebensraumtyp ist damit nicht „Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)“ (EA1) sondern „Parkrasen“ (HM4c). Ein pauschaler Schutz der Flächen ist entsprechend nicht zu erkennen.



Blick über Teilbereich „B“, Blickrichtung Westen über ehemaligen Parkplatz



Detailansicht des Bewuchses in Teilbereich B

Das Plangebiet befindet sich primär im Bereich eines ca. 2013 zurückgebauten Parkplatzes (vgl. nachfolgendes Luftbild). Der Bereich ist offenbar überaus mager, der Bewuchs spärlich, Moos bedeckt flächig den Boden, die Artenvielfalt begrenzt. Typische Arten der Flachland Mähwiesen, wie Glatthafer, kommen nur in schmalen Randstreifen entlang der südlich verlaufenden K 143 vor. Der westliche Bereich wird von Lagerflächen und einem stark beschädigten Süßkirschbaum eingenommen.



Luftbild 2011 mit Katastergrenzen und Plangebietsgrenzen (schwarz), Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2026>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Lebensraumtypische Arten		
Art	**Deutscher Name**	**B**
Alchemilla vulgaris	Gemeiner Frauenmantel	-
Alopecurus pratensis	Wiesenfuchsschwanz	-
Arrhenaterum elatius	Glatthafer	-
Campanula patula	Wiesenglockenblume	-
Campanula rapunculus	Rapunzel-Glockenblume	-
Carum carvi	Wiesenkümmel	-
Centaurea jacea	Wiesenflockenblume	LF
Crepis biennis	Wiesenpippau	-
Daucus carota	Wilde Möhre	-
Dichoropetalum carvifolia	Kümmel-Haarstrang	-
Galium album	Weißes Labkraut	-
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel	-
Helictotrichon pubescens	Flaumhafer	
Heracleum sphondylium	Wiesenbärenklau	-
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	-



Leontodon hispidus	Steifhaariger Löwenzahn	LF
Leucanthemum vulgare	Wiesenmargerite	L
Malva moschata	Moschusmalve	-
Pastinaca sativa	Pastinake	-
Pimpinella major	Große Bibernelle	-
Salvia pratensis	Wiesensalbei	-
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf	-
Saxifraga granulata	Knöllchen-Steinbrech	-
Silaum silaus	Gewöhnliche Wiesensilge	-
Tragopogon pratensis	Wiesenbocksbart	-
Trisetum flavenscens ssp. Flav	Goldhafer	-
Veronica chamaedrys	Gamander Ehrenpreis	-
Vicia sepium	Zaunwicke	-
		3
Erhaltungszustand		
Achillea millefolium	Gewöhnliche Scharfgabe	-
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	-
Briza media	Gewöhnliches Zittergras	-
Festuca rubra	Rot-Schwingel	-
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß	-
Rhinanthus alectorolophus	Zottiger Klappertopf	-
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge	-
Magerkeitszeiger		
Agrostis canina	Hunds-Straußgras	L
Allium angulosum	Kantiger Lauch	-
Betonica officinalis	Heilziest	-
Briza media	Gemeines Zittergras	-
Bromus erectus	Aufrechte Trespe	-
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume	-
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume	-
Carex leporina	Hasenpfotensegge	-
Carex nigra	Braune Segge	-
Carex panicea	Hirse-Segge	-
Carex rostrata	Schnabelsegge	-
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut	L
Cirsium palustre	Sumpf-Kratzdistel	-
Dactylorhiza majalis	Breitblättriges Knabenkraut	-
Danthonia decumbens	Dreizahn	-
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele	-
Equisetum palustre	Sumpf-Schachtelhalm	-
Galium boreale	Nordisches Labkraut	-
Galium saxatile	Harzer Labkraut	-
Galium uliginosum	Moorlabkraut	-
Galium verum agg.	Echtes Labkraut Sa.	-
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel	-
Helictotrichon pratense	Echter Wiesenhafer	-
Helictotrichon pubenscens	Flaumhafer	-
Hieracium caespitosum	Wiesenhabichtskraut	-
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut	L



Holcus mollis	Weiches Honiggras	S
Hypericum maculatum	Geflecktes Johanniskraut	-
Hypochaeris maculata	Geflecktes Ferkelkraut	-
Hypochaeris radicata	Gemeines Ferkelkraut	-
Inula salicina	Weidenalant	-
Juncus conglomeratus	Knäuelbinse	-
Juncus filiformis	Fadenbinse	-
Juncus squarrosus	Sparrige Binse	-
Lathyrus linifolius	Berg-Platterbse	-
Lathyrus palustris	Sumpfplatterbse	-
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	LF
Leontodon saxatilis	Nickender Löwenzahn	-
Leucanthemum vulgare agg.	Wiesenmargerite Sa.	-
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	L
Luzula campestris	Feld-Hainsimse	-
Luzula multiflora	Vielblütige Hainsimse	-
Meum athamanticum	Bärwurz	-
Molinia arundinacea	Rohr-Pfeifengras	-
Molinia caerulea	Pfeifengras	-
Nardus stricta	Borstgras	-
Ophioglossum vulgatum	Gemeine Natternzunge	-
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle	-
Plantago media	Mittlerer Wegerich	-
Potentilla erecta	Blutwurz	-
Primula veris	Wiesenschlüsselblume	-
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß	-
Ranunculus flammula	Brennender Hahnenfuß	-
Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf	S
Rhinanthus serotinus agg.	Großer Klappertopf Sa.	-
Rhinanthus alectorolophus	Zottiger Klappertopf	-
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer	-
Salvia pratensis	Wiesensalbei	-
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	-
Saxifraga granulata	Körnersteinbrech	-
Selinum carvifolia	Kümmel-Silge	-
Serrulata tinctoria	Färberscharte	-
Silaum silaus	Wiesensilau	-
Stellaria graminea	Grassternmiere	-
Succisa pratensis	Teufelsabbiss	-
Trifolium alpestre	Hügelklee	-
Trifolium arvense	Hasenklee	-
Trifolium campestre	Feldklee	-
Trifolium medium	Mittlerer Klee	-
Trifolium montanum	Bergklee	-
Valeriana dioica	Kleiner Baldrian	-
Veronica officinalis	Waldehrenpreis	-
		7
Störzeiger		
Aegopodium podagraria	Giersch	-
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel	-



Calamagrostis epigejos	Landreitgras	-
Cirsium arvense	Ackerkratzdistel	-
Heraclium mantegazzianum	Riesenbärenklau	-
Lolium multiflorum	Welsches Weidelgras	-
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	-
Phleum pratense	Wiesenlieschgras	-
Plantago major	Breitblättriger Wegerich	-
Poa annua	Einjähriges Rispengras	-
Poa triviales	Gemeines Rispengras	-
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß	-
Reynoutria spec.	Japanischer Knöterich	-
Rubus ssp.	Brombeere	-
Rumex crispus	Krauser Ampfer	-
Rumex obtusifolius	Stumpfblättriger Ampfer	-
Solidago spec.	Goldrute	-
Taraxacum officinale	Löwenzahn	-
Trifolium repens	Weißklee	-
Urtica dioica	Große Brennnessel	-
		0

Der kleinflächige, westliche Lagerbereich unterscheidet sich in seinem Bewuchs erheblich von den übrigen Flächen, ist dabei für das Gesamtgebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht repräsentativ. Der Bewuchs ist hoch und von guter Nährstoffverfügbarkeit gekennzeichnet. Der auf der übrigen Fläche abwesende Glatthafer kommt hier zusammen mit Störzeigern wie kriechendem Hahnenfuß, deutschem Weidelgras und stumpfblättrigem Ampfer vor.



Detailansicht des Bewuchses in Teilbereich B

Der im biotopkartieren Bereich „B“ vorkommende Lebensraumtyp ist damit nicht „Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)“ (EA1) sondern ein relativ artenarmes „Magergrünland“ (ED0). Randlich (Entlang der K 143 und im westlichen Lagerbereich) kommen auch höhere Wiesenbestände in Form einer Fettwiese (EA0) auf geringfügigen Flächen vor. Ein pauschaler Schutz der Flächen ist nicht zu erkennen.

Biologische Vielfalt	vorbelastet	Im Plangebiet ist aufgrund der zahlreichen und teils größeren Gärten von einer eingeschränkten Artenvielfalt auszugehen.
Fläche	vorbelastet	Das Plangebiet ist mit Ausnahme einer Ackerparzelle im Nordwesten (für welche eine positive Bauvoranfrage und bestehende Erschließung vorliegen) von bestehender Bebauung geprägt.
Boden	vorbelastet	Das Plangebiet ist von einer losen Bebauung mit teils relativ hohem Versiegelungsgrad geprägt. Der Boden des Plangebiets ist erheblich beansprucht.
Wasser	vorbelastet	Im Plangebiet ist eine leitungsgebundene Entwässerung vorhanden. Wesentliche Teile des Plangebiets sind im Bestand versiegelt.
Luft	vorbelastet	Das Plangebiet überspannt den Ortskörper von Hosten, es ist von ortstypischen Emissionen (Abgase aus Motoren, Heizungen) zu rechnen. Emissionen ausgehend vom

		östlich angrenzenden Gewerbebereich sind aktuell aufgrund der Geschäftsaufgabe des Betonsteinwerks nicht zu erwarten. Langfristig sind bei einer Umnutzung weitere Emissionen möglich.
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 östlich angrenzenden Firmengeländes optisch hervor.
Kulturgüter/Sachgüter	nein	Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, ein Vorkommen archäologischer Fundstellen im Plangebiet ist der GDKE Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz bekannt.

Auswirkungen der Planung

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

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch, menschliche Gesundheit	Mit der Planung wird der Charakter der Ortslage durch Vorgaben zur baulichen Ausführung von Anlagen gesichert. Es kommt zu keinen weiteren relevanten Veränderungen.
Tiere	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig.
Pflanzen	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig.
Biologische Vielfalt	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig.
Fläche	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig.
Boden	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig. Vorliegend kommt es zu einer etwas restriktiveren Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche.
Wasser	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig. Vorliegend kommt es zu einer etwas restriktiveren Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche, sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen und damit langfristig potenziell zu einer Reduktion des anfallenden Niederschlagswassers.

Luft	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig.
Klima	Durch die Planung kommt es zu keinen negativen Veränderungen der Bestandssituation. Im Plangebiet bereits zulässige Bebauung und Nutzung sind auch weiterhin zulässig. Vorliegend kommt es zu einer etwas restriktiveren Beschränkung der maximal zulässigen Grundfläche, sowie Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Flächen und damit langfristig potenziell zu einer Reduktion der lokalen Aufheizung.
Landschaft	Das Ziel der Planung sind Erhalt und landschaftsverträgliche Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur. Landschaftsunangepasster Bebauung wird entsprechend vorgebeugt, das Landschaftsbild erhalten.
Kulturgüter/Sachgüter	Für das Plangebiet existieren Erkenntnisse zum Vorkommen archäologischer Fundstellen. Diese sind bei der baulichen Umsetzung von Planungen stets zu berücksichtigen. Durch die Planung kommt es dabei zu keinen relevanten Veränderungen des Bestandes.

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 (Wohnen, Gewerbe). 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**	**+**	**0**	**0**	**0**
Pflanzen	**0**		**+**	**+**	**0**	**+**	**+**	**0**	**0**	**0**
Tiere	**0**	**0**		**+**	**0**	**+**	**+**	**0**	**0**	**0**
Boden	**0**	**+**	**+**		**0**	**+**	**0**	**0**	**0**	**0**
Fläche	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Wasser	**0**	**+**	**+**	**+**	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**
Klima	**0**	**+**	**0**	**+**	**0**	**+**		**0**	**0**	**0**
Luft	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**+**	**0**		**0**	**0**
Landschaft	**0**	**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/ menschliches Handeln auf Pflanzen



-- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
0 neutrale/ keine Wirkung
+ positive 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. Dabei stellen die bestehenden Straßen „Am Steinchen“ und „Steimelweg“ bereits eine faktische Abflussrinne dar, die angrenzende Bebauung schützt.

Eine besondere Gefahr von **Havarien** jenseits des allgemeinen Lebensrisikos ist in der bestehenden Bebauung auszuschließen. Die Ansiedlung von Gewerben, welche mit Gefahrenstoffen umgehen, ist nicht zu erwarten (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB). 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 es durch die Planungen zu keinen relevanten Veränderungen des Bestandszustands kommt.

Maßnahmen

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

8.1 Referenzliste der Quellen gemäß 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, 2026

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Leuterod plant die Ausweisung eines Bebauungsplans für den gesamten, bisher nicht überplanten Teil des Ortsteils Hosten, mit dem Ziel einer Regelung der Bebaubarkeit im bestehenden Ortskörper, um eine örtlich angepasste Bauweise sicherzustellen. 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 gemischte Bauflächen dargestellt. Da im Plangebiet im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans keine Art der baulichen Nutzung vorgegeben wird, ergibt sich diese aus der faktischen, vorhandenen Nutzung/Bebauung. Geringfügige räumliche Abweichungen vom Flächennutzungsplan fallen unter die Parzellenunschärfe des Planwerks. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Das südlich gelegene Schutzgebiet „Westerwälder Kuppenland“ (FFH-7000-018) ist von der Planung ebenso wenig betroffen wie sonstige Umweltbelange, da die Planung einzig einen Schutz der Bestandssituation bezweckt und damit restriktivere Vorgaben macht, als dies allein nach der bisher gültigen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB der Fall wäre.

Die Planung ist daher als verträglich zu beurteilen.

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

i.A. Kai Schad/st/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, Oktober 2026