

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

Ortsgemeinde Neuhäusel - Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

0. Vorbemerkung / Planungsinhalt

Dem bekannt gemachten Bauleitplan ist eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit Planungsalternativen gewählt wurde¹.

Die Ortsgemeinde Neuhäusel plant die Erweiterung ihres bestehenden Kindergartens / Kindertagesstätte (Gemarkung Neuhäusel, Flur 3, Flurstück 222). Hierzu ist eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eisenköppel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Kita-Gebäudes inkl. Außengelände erforderlich.

Die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte soll in nördliche Richtung auf einem Waldgrundstück vorgesehen werden (Teilfläche aus Flst. 1). Dabei soll ein bestehender Fußweg (Teilfläche aus Flst. 105) in die Erweiterungsfläche integriert werden. Der Geltungsbereich misst eine Plangebietsgröße von rund 6.600 m². Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur ist die Bestandsfläche bereits als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dargestellt. Die Erweiterungsfläche wird aktuell als Fläche für den Wald dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) erforderlich.

1. Verfahrensverlauf

Der Rat der Ortsgemeinde Neuhäusel hat in seiner Sitzung am 06.05.2025 die Einleitung des Verfahrens gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ beschlossen und dies am 30.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 30.05.2025 in der Zeit vom 02.06.2025 bis einschließlich 04.07.2025. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde per E-Mail vom 28.05.2025 durchgeführt. Nach Beschlussfassung durch den Rat der Ortsgemeinde Neuhäusel vom 03.11.2025 erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.11.2025 bis 11.12.2025 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB per E-Mail vom 06.11.2025.

Nach Prüfung und Abwägung der im Verfahren eingegangenen Anregungen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Ortsgemeinderat Neuhäusel in der Sitzung vom 13.01.2026.

¹ § 10a BauGB, Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.1.2023 I Nr. 6

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Neuhäusel - Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

15.01.2026

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer Anlage der Begründung (Umweltbericht) beschrieben und bewertet wurden. Folgende vorliegende Quellen, Gutachten, Literatur wurden im Rahmen der Umweltprüfung ausgewertet:

- Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP, 2017)
- Wirksamer Flächennutzungsplan
- Kartielergebnisse der Biotopkartierung bei einer Ortsbegehung des Plangebiets
- Digitales Informationssystem des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP (www.lgb-rlp.de)
- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (www.naturschutz.rlp.de)
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Mai 2021
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz (www.wasser.rlp.de)
- Zwischenbericht Fachbeitrag Artenschutz, Vorhaben: Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte in Neuhäusel, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 14.04.2025
- Fachbeitrag Artenschutz, Vorhaben: Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Eisenköppel-Börnchen“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte in Neuhäusel, hipposideros - Büro für Landschaftsplanung und Ökosystemmanagement, Breitscheid, Stand: 27.10.2025

Nach Durchführung aller vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (*Herstellen einer strukturreichen Grünanlage mit verschiedenen Gehölz-, Beet- und Rasenbereichen, Erhalt eines Einzelbaums (hier: Eiche), Anlage eines gestuften Waldrandes in einer Tiefe von 43 m (Ausgleichsmaßnahme)*) verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Der forstrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches, aber innerhalb des Flurstückes 1, Flur 3, Gemarkung Neuhäusel erfolgen. Die Maßnahmen im Waldbereich werden vom Forst in enger Abstimmung mit der Landespflege durchgeführt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bzw. gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Stellungnahme vom 25.06.2025**
Hinweis zu teilweiser Inanspruchnahme des Weges Flur 3 Nr. 105 bezogen auf die Durchführung eines Einziehungsverfahrens

Nach erfolgter Rücksprache wurde mitgeteilt, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit eines Einziehungsverfahrens ersetzt, sofern der BP als Satzung beschlossen wird.

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Neuhäusel - Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

15.01.2026

- **Industrie- und Handelskammer (IHK) Koblenz**, Stellungnahme vom 02.07.2025
Erweiterung der Kindertagesstätte zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze in einem wachstumsstarken Wohnumfeld
Es wird festgehalten, dass eine gesicherte Kinderbetreuung ein zentraler Standortfaktor ist und eine maßgebliche Rolle für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf – ein entscheidender Aspekt zur Fachkräftesicherung in der Region spielt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung sich positiv auf die Wettbewerbsfähigkeit und Standortattraktivität des Wirtschaftsraums auswirkt.
- **Landesjagdverband e. V.**, Stellungnahme vom 05.06.2025
Der Hinweis zum Thema „Wald und Jagd / Wildtiere“ und zur Etablierung der Konzeption der Kita zum Thema „Wald und Jagd / Wildtiere“ wird zur Kenntnis genommen, löst jedoch keinen Regelungsbedarf innerhalb der Bebauungsplanänderung aus.
- **Landesbetrieb Mobilität**, Stellungnahmen vom 11.06.2025 bzw. vom 17.11.2025
Hinweis an die Ortsgemeinde zu Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Der Hinweis zu Erfordernissen des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich wird zur Kenntnis genommen. Es löst durch die Bebauungsplanänderung jedoch keine Anpassung der Planunterlagen aus, da keine Lärmschutzmaßnahmen für die BP-Änderung erforderlich werden.
- **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, Stellungnahme vom 17.06.2025
keine Zustimmung für eventuelle Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bepflanzung auf Ackerflächen
Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind ausschließlich auf Waldflächen als Waldrandaufbau geplant, sodass Ackerflächen als Ausgleichsflächen nicht herangezogen werden. Ebenfalls ist keine Ersatzaufforstung vorgesehen.
- **PLEdoc**, Stellungnahme vom 06.06.2025
Betroffenheit von Versorgungsanlagen
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass von der PLEdoc GmbH verwaltete Versorgungsanlagen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen werden.
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**, Stellungnahmen vom 05.06.2025 bzw. vom 14.11.2025
Hinweis zu Bleimantelkabel in Teilbereichen des Geltungsbereiches
In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Planbereich möglicherweise Bleimantelkabel vorhanden sind und dass im Zuge der Bauausführung die Vorgaben der Kabelschutzanweisung zu beachten sind.
- **Forstamt Neuhäusel**, Stellungnahmen vom 25.09.2025 bzw. vom 21.11.2025
Umwandlungserklärung nach § 14 (5) LWaldG
Bezogen auf die Umwandlungserklärung wurde eine forstrechtliche Maßnahme in Abstimmung mit der UNB und dem Forst erarbeitet, die zur Klarstellung in die Planbegründung aufgenommen wurde. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde mit Schreiben vom 21.11.2025 erteilt.

Zusammenfassende Erklärung

Ortsgemeinde Neuhäusel - Bebauungsplan „Eisenköppel-Börnchen“, 2. Änderung und Erweiterung

15.01.2026

- **Generaldirektion Kulturelles Erbe**, Stellungnahmen vom 16.06.2025, 02.06.2025, 02.12.2025 bzw. 07.11.2025

Hinweis auf erdgeschichtliche / archäologische Funde

In die textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zum Umgang mit erdgeschichtlichen und archäologischen Funden aufgenommen.

- **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**, Stellungnahmen vom 25.06.2025 bzw. vom 25.11.2025

Hinweis auf mineralische Rohstoffe (Bimsvorkommen)

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass dem Planvorhaben aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden kann, wenn gewährleistet ist, dass der Bims vor Umsetzung der Planung oder baubegleitend abgebaut wird oder der Nachweis erbracht ist, dass keine Bimsvorkommen vorhanden sind.

- **SGD Nord**, Stellungnahmen vom 10.06.2025 bzw. vom 20.11.2025

Oberflächenentwässerung / Wasserhaushaltsbilanz

Durch die vorliegende Entwässerungsplanung wurde nachgewiesen, dass die Ver- und Entsorgung gesichert sein wird und das anfallende Regenwasser über entsprechende Maßnahmen u.a. in Zisternen gesammelt werden sowie die abflusswirksame Fläche der Erweiterung rechnerisch unter 800 m² liegt. Somit wurde auf die Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz verzichtet. Von Seiten der SGD Nord wurde mit E-Mail vom 22.10.2025 mitgeteilt, dass aufgrund der vorgelegten Begründung auf die Forderung zur Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz verzichtet wird. Ebenfalls wird einer Einleitung in das Mischsystem zugestimmt.

- **Kreisverwaltung des Westerwaldkreises**, Stellungnahmen vom 04.07.2025 bzw. vom 09.12.2025

Hinweise zur klarstellenden Bezeichnung der Ausgleichsfläche und der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme 1 in den Textfestsetzungen und auf der Planzeichnung

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zur Klarstellung umweltrelevanter Inhalte in den Planunterlagen / Ergänzung auf der Planzeichnung wurden gefolgt.

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternativen kommen gemäß gängiger Rechtsprechung nur solche Varianten in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen innerhalb einer wohnraumstarken Gemeinde im Umkreis des Oberzentrums Koblenz) wurde von Seiten der Gemeinde die Erweiterungsfläche im direkten Bezug zur bestehenden Kindertagesstätte gewählt. Durch Erweiterung der bestehenden Kita ergeben sich organisatorische und wirtschaftliche Synergieeffekte. Ebenfalls wird durch die direkte Lage innerhalb eines Wohngebietes und durch das anschließende, durch Natur geprägte Umfeld, ein funktionaler Rahmen geschaffen, der die Arrondierung einer Kita in das städtebaulich vorgeprägte bestehende Siedlungsumfeld begünstigt.