

Ortsgemeinde Leiwen



Bebauungsplan

„Zummethöhe“,

6. Änderung

Begründung

Satzung

28. Mai 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Inh. Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Das Plangebiet.....	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept.....	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Flächennutzungsplanung.....	6
6.	Umweltbelange	7
6.1.	Schutzgebiete.....	7
6.2.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	7
6.3.	Vorkommen und Bestand geschützter Arten.....	8
6.4.	Geologie	9
6.5.	Boden.....	9
6.6.	Radon.....	9
6.7.	Wasser	9
6.8.	Klima, Luft	9
6.9.	Immissionsschutz	10
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte.....	10
7.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	10
7.2.	Hinweise.....	11
8.	Abwägung	12
9.	Flächenbilanz.....	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Leiwen beabsichtigt den Bebauungsplan „Zummethöhe“ im Bereich von zwei Grundstücke zu ändern. Vorliegend handelt es sich um die 6. Änderung des Bebauungsplans. Die vorhergehenden Änderungen umfassten im Wesentlichen Anpassungen der Nutzungsmaße sowie eine Erweiterung des Geltungsbereiches.

Bei der nun durchgeführten 6. Änderung soll lediglich die Bebauung bei zwei Grundstücken optimiert werden. Auf dem Flurstück 37/17, welches durch den Geltungsbereich A dargestellt wird, wird das Baufenster nach Norden in Richtung Drosselweg verschoben. Die Verschiebung erfolgt aus topografischen Gründen und soll die Bebaubarkeit des Grundstücks erleichtern. Die Größe des Baufensters bleibt nahezu unverändert. Eine Änderung der Baudichte ergibt sich somit nicht. Hingegen werden GRZ und GFZ an örtliche Bedürfnisse angepasst. Die bisher rechtskräftigen Festsetzungen entstammen dem Ursprungsbebauungsplan.

Der Geltungsbereich B umfasst das Flurstück 36/6. Dieser Bereich wurde bereits einer Änderung (5. Änderung) unterzogen. Auch für diesen Bereich soll das Baufenster verschoben werden. Die Bebauungsdichte bleibt unverändert. Hier werden zudem die Höhenregelungen an eine moderne Bauweise angepasst.

Die Änderung in den genannten Teilbereichen erfolgt auf Wunsch der Eigentümer. Da der Bebauungsplan bereits mehrfach in Teilbereichen geändert wurde und die Änderungen gebietsverträglich sind, unterstützt die Ortsgemeinde diesen Wunsch.

Die Planänderung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Demnach können Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren geändert werden, wenn diese der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichts wird nicht erforderlich. Eine Dokumentation der Prüfung der Umweltbelange erfolgt integriert in der Begründung.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 16.11.2023 hat der Ortsgemeinderat Leiwen beschlossen den Bebauungsplan „Zummethöhe“ zu ändern.

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung vom 16.11.2023 gebilligt und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 24.11.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige

Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 24.11.2023 bis einschließlich 22.12.2023. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2023 um ihre Hinweise gebeten.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung vom 06.02.2024 gebilligt und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 16.02.2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom 26.02.2024 bis einschließlich 28.03.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.02.2024 um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Ortsgemeinde Leiwen hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am 28.05.2024 fasste der Ortsgemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Zummethöhe gehört zur Ortsgemeinde Leiwen und befindet sich südöstlich der Ortslage in den Hängen des Moseltals.

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei Grundstück im Ortsteil Zummethöhe. Bei dem Gebiet A handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 37/4 am Drosselweg 10. Dieser Geltungsbereich verfügt über eine Größe von 2.166 m² und befindet sich zwischen Drosselweg und Tannenweg im südlichen Bereich der Ortslage. Der zweite Geltungsbereich (B) umfasst das Flurstück 36/6. Dieser hat eine Größe von 4.391 m² und befindet sich zwischen dem Panoramaweg und dem Drosselweg im nordöstlichen Teil der Ortslage.

Der genauen Geltungsbereiche sind ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

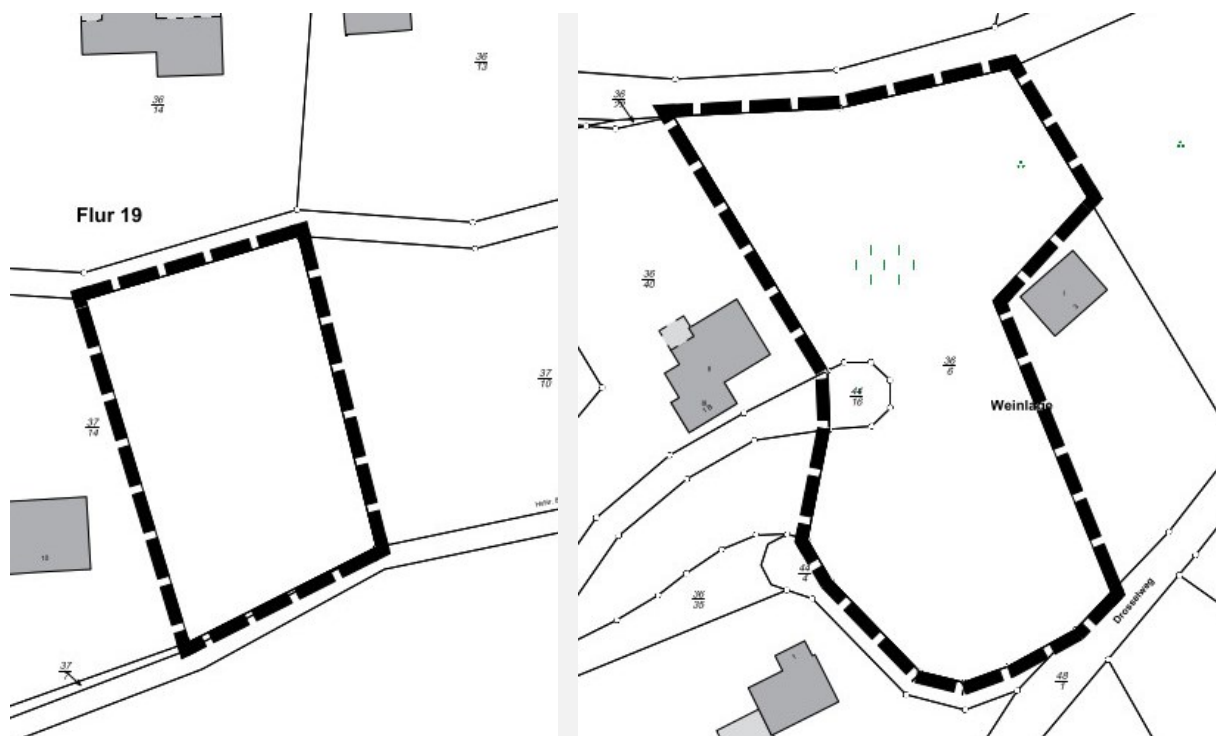


Abbildung 1 Geltungsbereich A (Drosselweg) & B (Panoramaweg / Drosselweg)
6. Bebauungsplanänderung „Zummethöhe“
(Katastergrundlage Geobasis-DE/LVermGeoRP2002-2023, ohne Maßstab)

3.2. Aktuelle Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereich A ist derzeit lediglich durch Nebenanlagen bebaut. Auf dem Grundstücksteil außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bereits ein Einfamilienhaus sowie Nebenanlagen.

Der Geltungsbereich B ist unbebaut. Hier befinden sich Weinbergsflächen und Brachflächen. Für beide Geltungsbereiche besteht bereits Baurecht.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Die Plangebiete befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Zummethöhe. Für den Geltungsbereich A gelten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan. Der Geltungsbereich B war Inhalt der 5. Änderung.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Der bestehende Bebauungsplan soll für beide Teilbereiche in Bezug auf die Lage des Baufensters angepasst werden. Hierbei soll es nicht zu einer baulichen Verdichtung kommen. Aufgrund der örtlichen Topografie ist es lediglich wünschenswert, mehr Flexibilität beim Standort der Gebäude zu ermöglichen. Zudem sollen moderne Bauformen ermöglicht werden.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Ortslage Zummethöhe erfolgt über die L 148. Intern sind beide Änderungsbereiche über den Drosselweg (A) und den Panorama-, Birken- und Drosselweg (B) bereits erschlossen. Hieran ändert sich im Zuge dieser Planung nichts.

4.3. Technische Erschließung

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Da sich an der Bebauungsdichte nichts wesentliches ändert, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene technische Erschließung ausreichend ist.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Die durch LEP IV und RROP Trier definierten Ziele der Raumordnung gelten auf Ebene der Bauleitplanung. Der Ortsgemeinde Leiwen wird nach dem Entwurf des neuen Raumordnungsplans ROPneuE von 2014 die zentralräumliche Funktion eines Grundzentrums mit monozentralem Nahbereich zugewiesen. Dabei handelt es sich um Gemeinden, die allein grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Schwerpunkte der Grundversorgung für den jeweiligen Nahbereich darstellen.

Darüber hinaus ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Wohnen zugewiesen. Gemeinden mit dieser Funktion zeichnen sich durch besondere Lagekriterien für die Bildung von Siedlungsschwerpunkten aus. Die Wohnbauentwicklung soll hier gestärkt werden.

Zudem ist der Ortsgemeinde die besondere Funktion Landwirtschaft und Erholung zugewiesen. Dem steht die Planänderung nicht entgegen.

Die Ziele des LEP IV und RROP Trier sowie des ROPneuE werden nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich aus dem Jahr 2018 stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung in der Ortsgemeinde Leiwen eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist aufgrund der festgelegten Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Übrigen wäre eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich, da auf Grundlage des § 13a BauGB dies nicht als gesondertes Verfahren erforderlich wäre.

6. Umweltbelange

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Anwendung der Eingriffsregelung ist verzichtbar. Die Prüfung der grundsätzlichen Betroffenheit der Umweltbelange erfolgt nachfolgend als Bestandteil dieser Begründung.

6.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet (Geltungsbereich A und Geltungsbereich B) liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Moselgebiet von Schweich bis Koblenz" (07-LSG-71-2). Als Schutzzwecke sind die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des Erholungswertes des Moseltales und seiner Seitentäler mit den das Landschaftsbild prägenden, noch weitgehend naturnahen Hängen und Höhenzügen beschrieben. Eine Beeinträchtigung des Landschaftshaushaltes ist zu verhindern.

Durch die Änderungsplanung, dem Verschieben von zwei einzelnen Baufenstern, werden die raumbedeutsamen Schutzziele nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt und das Landschaftsbild nicht gestört. Auch die geringfügige Anpassung der Nutzungsmaße greift die Schutzziele nicht an.

Folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht betroffen:

- Natura 2000 Gebiete
- Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)
- Nationalparks oder nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)
- Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)
- Naturparke gemäß (27 BNatSchG)
- Naturdenkmale gemäß (28 BNatSchG)
- geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiete

6.2. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Laut Biotopkataster befinden sich in den beiden Geltungsbereichen keine biotopkartierten Flächen, keine Biotopkomplexe oder nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützte Biotope. Es liegen keine verzeichneten Kompensationsflächen vor.

Geltungsbereich A wird aktuell vorzugsweise als Ziergarten sowie für bauliche Nebenanlagen genutzt. Im Geltungsbereich B sind noch aktiv bewirtschaftete Rebflächen vorhanden.

Die als Ziergarten angelegten Flächen haben nur eine geringe Wertigkeit oder Funktion als Lebensraum und Nahrungsquelle im Biotopverbund. Die arten- und strukturalarmen Vegetationsbestände der Weinbergsfläche im Geltungsbereich B sind weit verbreitete Lebensräume von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Sie sind anthropogen geprägt und gering empfindlich. Insgesamt wird ihnen daher ein geringer bio-ökologischer Wert zugeschrieben.

6.3. Vorkommen und Bestand geschützter Arten

Die bewirtschafteten Weinbergflächen im Geltungsbereich B weisen aufgrund ihrer geringen Strukturierung und starken anthropogenen Überprägung keine besondere Bedeutung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für Brutvögel auf. Vogelarten, die potentiell in den intensiv genutzten Weinbauflächen brüten, wären Amsel, Bachstelze und Bluthänfling, die zu den ungefährdeten Ubiquisten mit sehr breitem Habitatspektrum zählen. Ein potentiell Artenvorkommen ist aufgrund geringer bzw. fehlender potentieller Niststandorte sowie direkter Nähe zur Siedlung und Gemeindestraße daher unwahrscheinlich. Das Brutvorkommen der sehr anspruchslosen, relativ unempfindlichen und weit verbreiteten Vogelart Amsel kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Umstand steht einer Baureifmachung hingegen nicht prinzipiell entgegen.

Als Nahrungshabitat stehen die Weinberge lediglich typischen Traubenbeeren fressenden sowie Insekten fressenden Vogelarten zur Verfügung. Eine Betroffenheit der im Gebiet potentiell vorkommenden Arten ist durch das Vorhaben jedoch nicht gegeben, da sie ihren Schwerpunkt (Brutstätte) in anderen Habitaten haben. Sie können zwar zur Nahrungssuche das Plangebiet aufsuchen, aber aufgrund ihres weiteren Aktionsraumes und der Strukturarmut der Weinberglage, bestehen noch weitere zum Teil besser geeignete Nahrungshabitate im Umfeld.

Quartiere für Fledermäuse sind im Plangebiet ausgeschlossen. Außerdem bieten die Rebkulturen sowie die Ziergärten nur wenigen weit verbreiteten Fledermausarten ein Nahrungshabitat und stellen keinen essentiellen Lebensraum dar.

Bei den durch das Planvorhaben in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Lebensräume mit überwiegend geringer Relevanz für den besonderen Artenschutz. Fortpflanzungsstätten für Vogelarten sowie Quartiere von Fledermäusen sind aufgrund der aktiven Bewirtschaftung und fehlenden Gehölzbestände im Plangebiet selbst nicht zu

erwarten. Aufgrund seiner Ortsrandlage und dem Nichtvorhandensein weiterer Habitatmerkmale ist das Plangebiet außerdem von geringer Lebensraumqualität für weitere besonders oder streng geschützte Arten.

6.4. Geologie

Den geologischen Untergrund bilden Grauwackenschiefer und sandige Tonschiefer der Zerf-Schichten des Hunsrückschiefers.

6.5. Boden

Auf den Moselterrassen haben sich aus den quartären Ablagerungen und den Hangschuttdecken überwiegend tiefgründige Parabraunerden entwickelt, die durch die fast ausschließlich weinbauliche Nutzung in dieser Region als Rigosole anzusprechen sind.

6.6. Radon

Das Plangebiet liegt gemäß Radonkarte des LfU RLP innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotential (38,6) bzw. eine erhöhte Radonkonzentration (46 kBq/m^3) zu erwarten sind. Da aufgrund der örtlich variierenden geologischen Einflussgrößen kleinräumig deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten können, wird empfohlen Radonmessungen projektbezogen für die betreffende Baustelle durchzuführen. Es wird empfohlen, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m^3 Radon-222 im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Auf die §§ 123, 124 und 126 Strahlenschutzgesetz (StrSchG) und § 154 Strahlenschutzverordnung (StrSchV) wird besonders hingewiesen.

6.7. Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich A und Geltungsbereich B. Das nächstgelegene Gewässer ist die Mosel. Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Die Grundwasserführung des devonischen Schiefers ist gering. Aufgrund der vorherrschenden Reliefs und der starken Auflockerung des Rigosols ist mit Schichtwasservorkommen zu rechnen.

6.8. Klima, Luft

Das mittlere Moseltal stellt aufgrund seiner ausgeprägten Tallage einen klimatischen Gunstraum dar, der durch ein maritim-kontinentales Übergangsklima geprägt ist. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 10°C und durch die Lee-Lage zur Moseleifel fallen,

gemessen an der Station Bernkastel, rund 670mm Niederschlag. Die vorherrschenden bodenfernen Winde aus südwestlicher bis westlicher und nordöstlicher Richtung erfahren durch das enge und stark mäandrierende Moseltal eine erhebliche Umlenkung. Windstille Wetterlagen und Schwachwinde, die für eine solche Tallage typisch sind, fördern eine verringerte Durchlüftung des Talgrundes und bewirken eine Anreicherung von Luftschadstoffen. Die Region der Mittelmosel weist natürlicherweise ein Belastungsklima mit hohen Temperaturen in den Sommermonaten und einer ausgeprägten Schwülehäufigkeit auf.

Die vorliegende Planung hat auf die Schutzgutthematik keinen Einfluss.

6.9. Immissionsschutz

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Es gibt in der Nähe keine störenden Emissionsorte und mit einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ist nicht zu rechnen.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen dieser 6. Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verlegung von zwei Baufenstern sowie eine Anpassung der Dachneigung. Auch wurden die Vorgaben für GRZ und GFZ im Geltungsbereich A sowie die Bauhöhen im Geltungsbereich B.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden die überbaubaren Flächen für den gesamten Geltungsbereich durch einzelne Baufenster, die von der Fläche in etwa einem Einfamilienhaus entsprechen, genau festgelegt. Diese strikte Vorgabe, die kaum Gestaltungsspielraum lässt, wurde bis zur 4. Änderung übernommen und teilweise auch in der 5. Änderung fortgeführt. Im vorliegenden Falls erschwert diese genaue Vorgabe die Bebaubarkeit derart, dass sich die Ortsgemeinde dazu entschlossen hat, den Bebauungsplan in zwei konkreten Fällen zu ändern. Der ursprünglichen Plankonzeption wird insofern gefolgt, als dass auch weiterhin jeweils ein Baufenster festgesetzt wird, welches in etwa den ursprünglichen Abmessungen entspricht. Lediglich die Lage auf dem Grundstück wird an die vorherrschende Topografie angepasst.

Darüber hinaus hat sich die Ortsgemeinde ebenfalls dazu entschlossen, die festgesetzte Dachneigung dahingehend zu ändern, dass auch Flachdächer zulässig sind. Dies ermöglicht eine klimaangepasste und aktuelle Bauweise, ohne dass die Wirkung der Bebauung das Landschaftsbild negativ prägt. Die Begrünung von Flachdächern trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei. Zudem wird die Begrünung das Einfügen in den Hang des Gebietes Zummethöhe begünstigen.

Im Geltungsbereich A wurde im speziellen die Festsetzung für GRZ und GFZ angepasst. Durch die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,3 wird eine angemessene Ausnutzbarkeit des Baufensters ermöglicht. Dieses ist um wenige Quadratmeter vergrößert worden, da die neue Lagedefinition geringfügig andere Voraussetzungen in der Topografie bietet. Daher ist auch für eine Zufahrt und Nebenanlagen eine etwas größere Inanspruchnahme von Flächen zu erwarten. Insofern ist die geringfügige Erhöhung der GRZ städtebaulich vertretbar. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind hierbei minimal, da zur Baureifmachung zunächst ein Eingriff in das Gelände erfolgen muss, der über die festgesetzte GRZ hinausgeht. Mit der GRZ-Erhöhung geht dann auch die Erhöhung der GFZ einher, um eine vollwertige Bebauung zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich B sind die Höhensteuerungen zu Trauf-, First- und Wandhöhe angepasst worden. Diese ließen bislang nur eine sehr gedrungene bauliche Höhe zu. In Anbetracht der aktuellen baulichen Entwicklungen, soll die Höhenentwicklung liberalisiert werden. Es soll eine vollwertige 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Da dies voraussichtlich mit einem talseits herausstehenden Untergeschoss einhergeht, wird die Wandhöhe ebenfalls erhöht. Die nun festgesetzten Werte entsprechen üblicher Hangbebauung und lassen eine zeitgemäße Architektur zu, wie sie in der Umgebung teilweise bereits zu finden ist. Das Landschaftsbild wird durch die Anpassungen nicht überprägt, da die Lage und Kubatur bereits durch das eng definierte Baufenster vorgegeben sind. Die neue Bebauung fügt sich mit den neuen baulichen Maßen in die Umgebung und das gesamte Baugebiet ein.

Im Zuge des Verfahrens kamen Hinweis auf, dass bestehende Leitungen der Westnetz GmbH zu schützen sind. Es wurden entsprechende Leitungsrechte aufgenommen, die keine weiteren Anpassungen der Planung verursachten. Die rechteaushösenden Leitungen sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten auch für die 6. Änderung weiter. Die in den Geltungsbereichen A und B relevanten Festsetzungen wurden redaktionell mit in die Auflistung der Festsetzungen übernommen, damit die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Situation nachvollziehbar in einem Dokumentensatz erfolgen kann. Die inhaltlichen Änderungen zur bisher geltenden Situation sind entsprechend zur Nachvollziehbarkeit markiert.

7.2. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie

sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Abwägung

Die vorliegende Änderungsplanung berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange, über die die Ortsgemeinde Leiwen Kenntnis hat.

Im Zuge des Verfahrens ist die Abwägung im Sinne des BauGB inhaltlich aus der Berücksichtigung behördlicher Belange und Anregungen aus der Öffentlichkeit zu ergänzen.

Im ersten Verfahrensschritt kamen Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die zur Aufnahme und Ergänzung von Hinweisen zur Geologie, zu Starkregen und weiteren Themen führten. Diese waren aber nicht steuerungsrelevant, so dass sich die Festsetzungen hierdurch nicht veränderten. Es wurden Leitungsrechte auf Grundlage vorhandener Leitungen im Gebiet festgesetzt. Diese stehen der Umsetzung der Planung hingegen nicht im Wege. Sie haben sichernden Charakter. Die Aufnahme der Leitungsrechte führte nicht zu weiteren Anpassungen der Planung.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich A		2.166	100,0
	Davon überbaubar	496	22,9
Geltungsbereich B		4.391	100,0
	Davon überbaubar	494	11,3

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan „Zummethöhe“, 6. Änderung der Ortsgemeinde Leiwen beigelegt.

Leiwen, den _____

(Ortsbürgermeister)