

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Larsheck 8 und 10“
als Teilplan B der 2. Änderung
des Bebauungsplanes „In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, und Begründung

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 23. Oktober 2025
32 Seiten



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen	I-3
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	I-3
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	I-3
4. Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	I-3
5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	I-4
C. Hinweise	I-5
1. Hinweise zum Artenschutz	I-5
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-6
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-9
 II. Begründung	 II-1
A. Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-6
a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	II-6
b) Flächennutzungsplan	II-7
C. Erläuterung der Planung	II-8
D. Umweltbelange.....	II-10
a) Schutzgebiete	II-10
b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	II-13
c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	II-17
d) Planungsalternativen.....	II-18
e) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	II-18
f) Quellen	II-18
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-19

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Larsheck 8 und 10“
als Teilplan B der 2. Änderung
des Bebauungsplanes „In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung mit Umweltbelangen

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit **B** gekennzeichnete Baufläche wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt.

Zulässig ist nur:

- Die Nutzung der vorhandenen beiden Wohnhäuser als Wohnungen der Betriebsinhaber der Fa. Siegel Landschlachtereie GmbH & Co. KG, Larsheck 14-15, 56271 Kleinmaischeid, sowie deren Familienmitglieder und Betriebsangehörige/Mitarbeiter.

Hinweis:

Die beiden Wohnhäuser befinden sich in einem Gewerbegebiet und haben lediglich den Schutzanspruch von betriebsgebundenem Wohnen in einem Gewerbegebiet. Sofern seitens des Vorhabenträgers eine höhere Wohnqualität gewünscht wird, gehen alle dafür erforderlichen Maßnahmen zu seinen Lasten.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundfläche der Haupt-/Wohngebäude darf in der Summe maximal 600 qm betragen.

Die Grundfläche aller baulichen Anlagen einschließlich Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO darf in der Summe maximal 1.200 qm betragen.

Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m betragen, gemessen am Straßenrand vor der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße.

Die Traufhöhe darf maximal 8 m betragen, gemessen am Straßenrand vor der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße.

Ein Abriss und vollständiger Neubau ist generell nicht zulässig und bedarf als Ausnahme der Zustimmung der Ortsgemeinde Kleinmaischeid.

3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft alle heimischen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen 1 m über dem Boden, zu erhalten und zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Außer Einfriedungen und gärtnerischen Gestaltungselementen (z.B. Sitzplätze, Weg) bis zu einem Flächenanteil von maximal 20 % sind innerhalb der privaten Grünflächen keine baulichen Anlagen zulässig. Durch die Anlage von gärtnerischen Gestaltungselementen dürfen vorhandene zu erhaltende Bäume nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung

Diese Maßnahme gilt insbesondere für die Baumaßnahmen im nordöstlichen Bereich. Im Umfeld des wertvollen Biotops mit den alten Obstgehölzen ist eine Vermeidung von Lichtverschmutzung zu beachten. Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen.

Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe:

Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung)

gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel gewählt werden. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort, wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern sowie den Einsatz von Zeitschaltungen und der Möglichkeit, die Beleuchtung nach Bedarf zu dimmen, weiter gefördert werden.

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Ausrichtung der Gebäude

Die Dachflächen von Gebäuden sind möglichst so auszurichten, dass sie für eine Nutzung von Solarenergie geeignet sind. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

Umgang mit Oberboden

Beim Umgang mit Oberboden (Mutterboden) sind die Vorgaben nach § 202 BauGB, § 18 BBodSchV und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu beachten. Der Oberboden ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation der Verbandsgemeindewerke Dierdorf eingeleitet werden. Es ist weiterhin Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer, anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos für Dritte auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Hierzu ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Die Abwasserentsorgung ist durch eine bereits vorhandene Schmutzwasserkanalisation sichergestellt. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Sonstige Hinweise

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen sind bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 – 21 DSchG RLP gebunden.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden „Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung“ (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch ein bestehendes Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Grundstücke sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Bei der Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zu beachten.

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid

Stefan Pung

Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Ausgefertigt:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung
und diesen textlichen Festsetzungen,
wird hiermit ausgefertigt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid

Stefan Pung

Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Larsheck 8 und 10“
als Teilplan B der 2. Änderung
des Bebauungsplanes „In der Larsheck“
Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Offenlage / Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Kleinmaischeid hat 1992 den Bebauungsplan „In der Larsheck“ aufgestellt, um am südlichen Ortrand bauleitplanerisch ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln bzw. eine in Ansätzen vorhandene Bebauung zu steuern und auszuweiten.

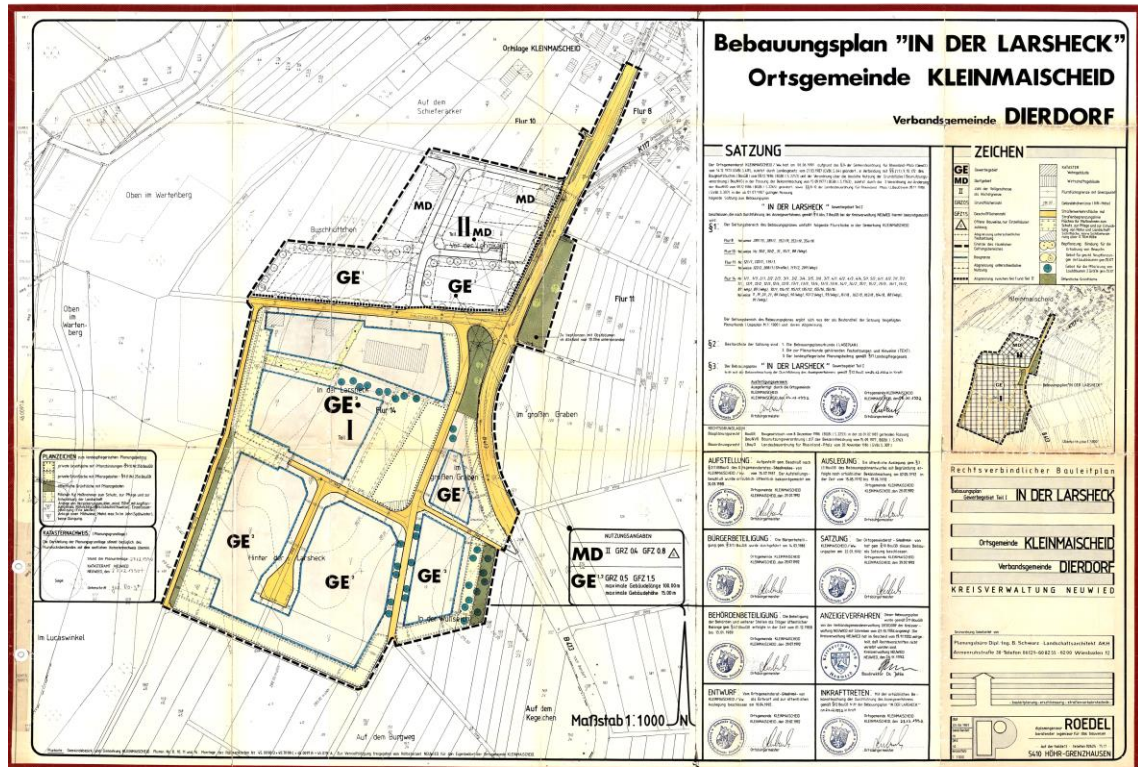


Abb. 3: Bebauungsplan „In der Larsheck“ von 1992

1997 wurden als Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ Teilflächen des Bebauungsplanes von 1992 überplant, um u.a. naturschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung zu tragen (Abb. 4). Teile des Plangebietes von 1992 hatten sich als nach Naturschutzrecht pauschal geschützte Borstgrasrasen herausgestellt und standen so nicht, wie ursprünglich 1992 geplant, für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Eine Befreiung oder Ausnahmegenehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Bis 2003 haben sich dann jedoch die Biotopstrukturen natürlich weiterentwickelt und es haben sich zunehmend Gehölze auf den bis dahin offenen Borstgrasrasenflächen ausgebreitet, mit dem Ergebnis, dass die Anforderungen an den Pauschalschutzstatus nicht mehr gegeben waren. Infolgedessen wurde der Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ 2003 wieder aufgehoben, das Planungsrecht auf den vorherigen Zustand zurückgeführt und so die Planung von 1992 wieder in Kraft gesetzt.

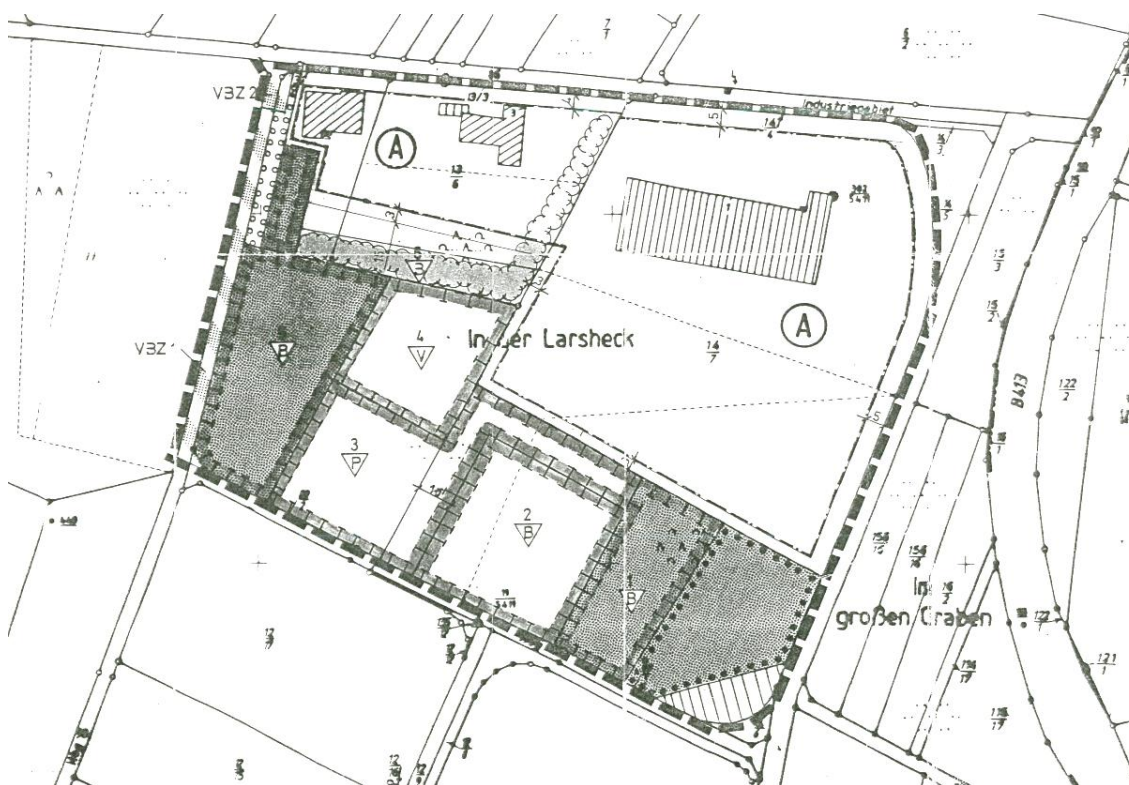


Abb. 4: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Larsheck, Teil IV“ von 2003

Zwischenzeitlich wurde das Gewerbegebiet 1998 um die Teilbereiche II und III erweitert bzw. in Teilen überplant, wie die nachfolgende Abbildung 5 zeigt. Dabei hat der Teilbereich II den nördlichen Abschnitt des Planes von 1992 überplant und dort Anpassungen bezogen auf aktuelle Gegebenheiten und Planungsziele vorgenommen, insbesondere im Hinblick auf die Erschließung, Gliederung und Begrünung der Bauflächen. Zudem wurde der Teilbereich II um Flächen für naturschutzfachliche Maßnahmen erweitert und ergänzt. Der südliche Teilbereich III hat das Gewerbegebiet in diese Richtung deutlich ausgeweitet, ohne die Planung von 1992 zu überlagern.

Mit der 2. Änderung möchte die Ortsgemeinde auf Antrag der davon betroffenen Gewerbebetriebe die Nutzungsmöglichkeiten der zur Verfügung stehenden Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB (Innenentwicklung und Nachverdichtung) optimieren. Der Vorentwurf zur 2. Änderung ist in Abbildung 6 dargestellt.

Zur 2. Änderung gehörte zunächst auch die Umnutzung der beiden bisher als Betriebswohnungen dienenden Wohnhäuser Larsheck 8 und 10. Für diese sollte gemäß Vorentwurf als Sonstiges Sondergebiet der Status und die ausschließliche Zulässigkeit als Betriebswohnung aufgehoben werden. Eine weitere Verwendung seitens des Betriebes, der diese Wohnungen bisher genutzt hat und dem diese per Baulast zugeordnet sind, ist nicht mehr geben. Es besteht seitens des Betriebes keinerlei Bedarf für eine Betriebswohnung und Fortführung deren bisheriger Nutzung.

Da die Bausubstanz der beiden Wohnhäuser einen Abriss nicht rechtfertigen kann, soll die Nutzung durch einen anderen Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet Larsheck ermöglicht werden. Auf Grund der in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen

massiven Bedenken gegen die Ausweisung und Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes, mit der Option, in den Wohnhäusern völlig losgelöst von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Larsheck wohnen zu können, hat die Ortsgemeinde Kleinmaischeid entschieden, die weitere Nutzung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln und die Fa. Siegel als neuem Eigentümer und Vorhabenträger sowie im Gewerbegebiet Larsheck ansässiges Unternehmen dazu zu verpflichten, die beiden Wohnhäuser zu erhalten und ausschließlich für eigene Zwecke als Wohnungen zu nutzen. Der Betrieb verfügt bereits auf dem Firmengelände über eine Betriebswohnung, möchte die beiden Wohnhäuser jedoch darüber hinaus nutzen, um als Betriebsinhaber mit Familienmitgliedern nahe am Betrieb wohnen zu können. Als Gewerbetreibendem sind dem Vorhabenträger die potenziell auf die beiden Wohnhäuser einwirkenden Immissionen bekannt und es besteht das Zugeständnis, dies in gleichem Maße zu akzeptieren, wie bei der Betriebswohnung auf dem eigenen Firmengelände. Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB folgend gilt es auch, Potenziale zur Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Wiedernutzbarmachung zu nutzen.



Abb. 5: Bebauungsplan „In der Larsheck“, Teil II und III von 1998

Bebauungsplan "In der Larsheck", 2. Änderung - Vorentwurf Ortsgemeinde Kleinmaischeid

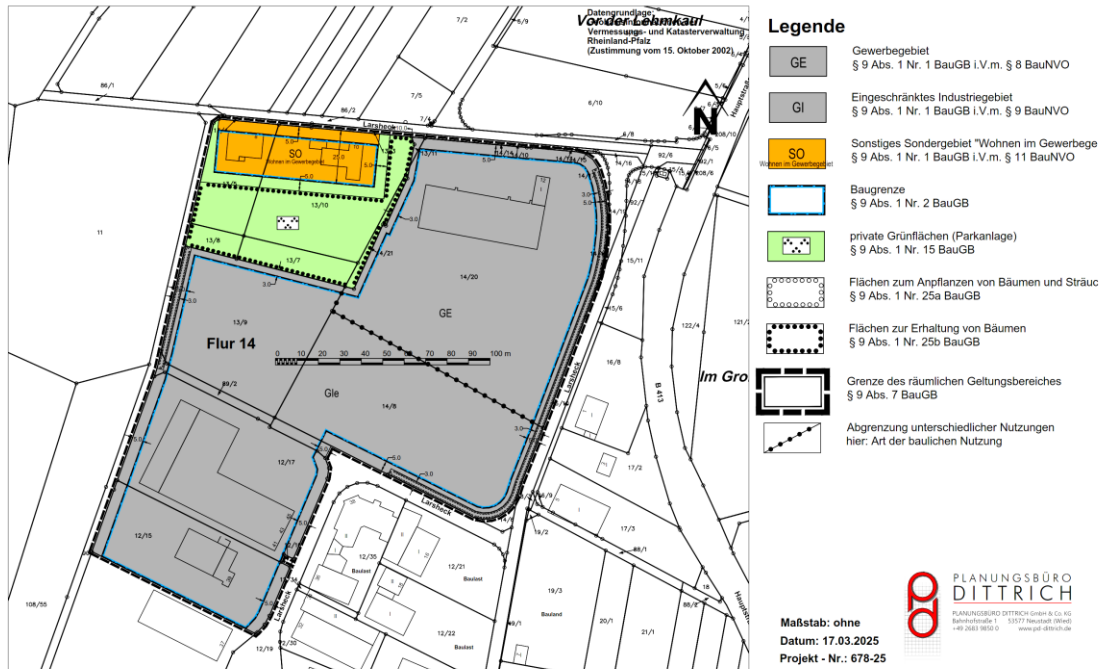
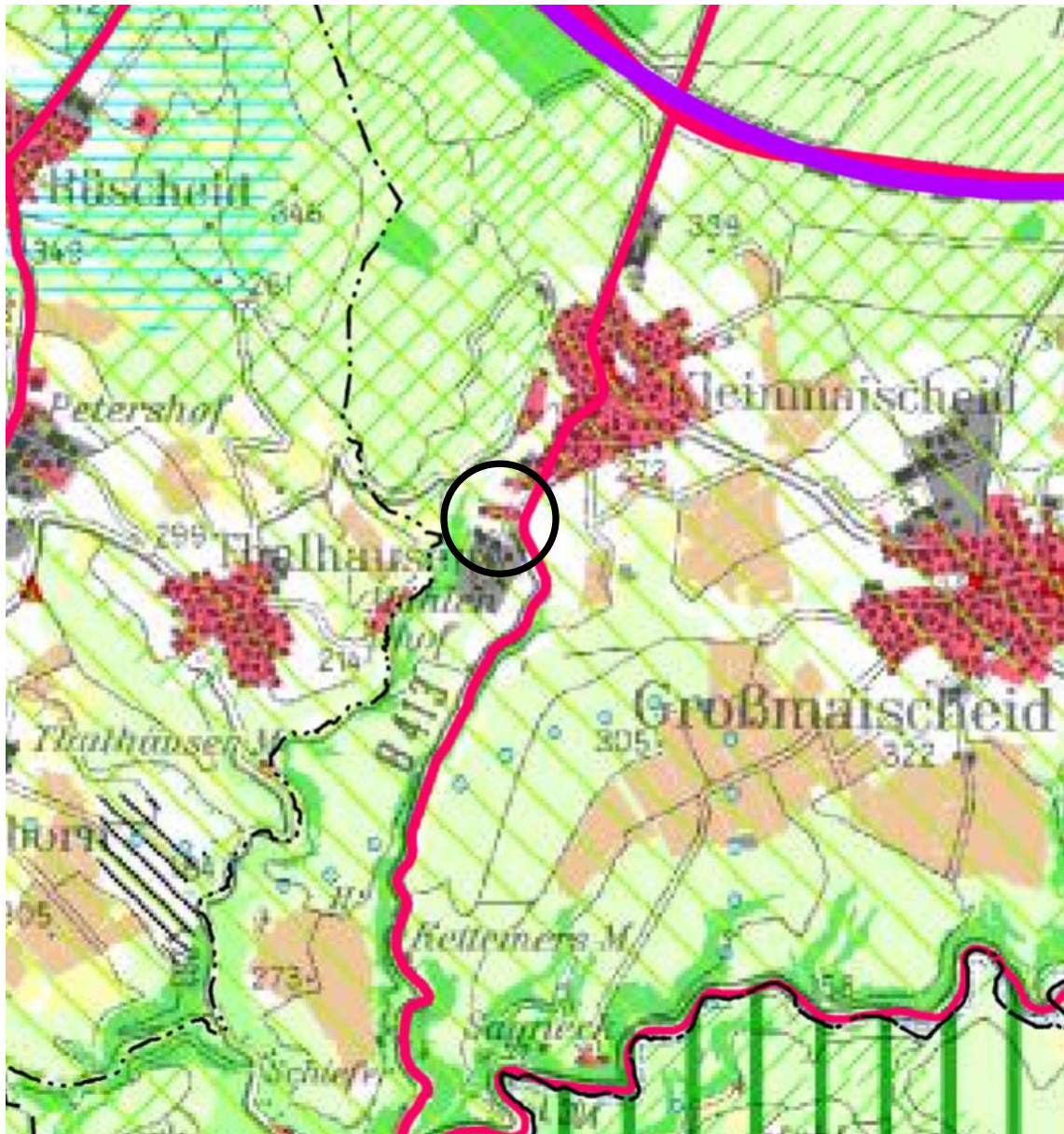


Abb. 6: Vorentwurf vom 17.03.2025

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 7: Auszug aus der Plankarte des RRÖP

Wie der gesamte Ort ist das Plangebiet in der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ gekennzeichnet. Vorbehaltsgebiete sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Das Plangebiet ist bisher als Gewerbestandort ausgewiesen und die beiden Wohnhäuser sind schon vorhanden.

b) Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ob die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht relevant.

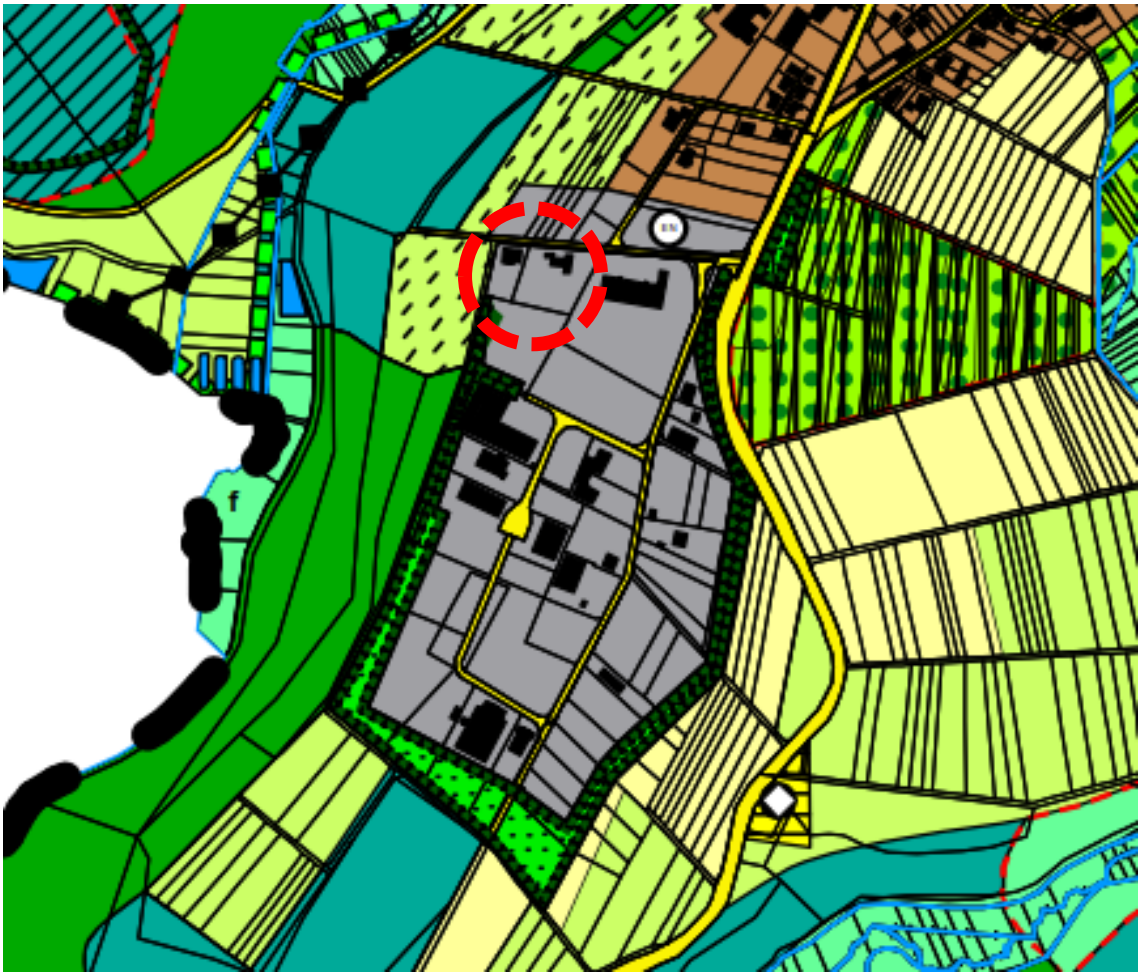


Abb. 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

C. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 13/5, 13/7, 13/8, 13/10 und 14/21, die nach den geplanten Eigentumsverhältnissen zu den beiden Wohnhäusern gehören. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt, auf der vorhandenen heimische und standortgerechte Bäume zu erhalten und nur bis zu einem Flächenanteil von 20 % gärtnerische Gestaltungselemente zulässig sind. Die Grünflächen haben nicht nur den Zweck, den Baumbestand zu sichern, sondern auch entsprechende Abstände zu den benachbarten Gewerbebetrieben mit der Wohnnutzung einzuhalten.

Das Areal um die beiden Wohnhäuser wird als Baufläche ohne Zuordnung zu einem Baugebiet nach den §§ 2 bis 11 BauNVO bestimmt. Die Baufläche ist mit einer Tiefe von 30 m von der Straße aus festgesetzt und lässt einen angemessenen Freiraum um die beiden Häuser zu, der z.B. für Nebenlagen wie Garagen, Carports, Stellplätze oder Terrassen genutzt werden kann.

Mittels Baugrenzen wird vorgegeben, dass die Gebäude einschließlich ggf. möglicher Anbauten mindestens 5 m Abstand zur Straße und den privaten Grünflächen einhalten müssen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 6.028 qm
Baufläche	ca. 2.379 qm
private Grünfläche	ca. 3.649 qm

Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung kann in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan losgelöst von den §§ 2 bis 11 BauNVO individuell bestimmt werden.

Für die weitere Nutzung der beiden Wohnhäuser wird daher bestimmt, dass diese nur als Wohnungen der Betriebsinhaber der Fa. Siegel Landschlachtereie GmbH & Co. KG, Larsheck 14-15, 56271 Kleinmaischeid, sowie deren Familienmitglieder und Betriebsangehörige/Mitarbeiter dienen dürfen und sich die Fa. Siegel in einem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB dazu verpflichtet.

Als Hinweis wird ergänzt, die beiden Wohnhäuser sich in einem Gewerbegebiet befinden und lediglich den Schutzanspruch von betriebsgebundenem Wohnen in einem Gewerbegebiet haben. Sofern seitens des Vorhabenträgers eine höhere Wohnqualität gewünscht wird, gehen alle dafür erforderlichen Maßnahmen zu seinen Lasten.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche der Haupt-/Wohngebäude in der Summe maximal 600 qm festgesetzt. Der Bestand umfasst etwa 430 qm. Damit ist eine Erweiterung der Häuser um bis zu etwa 50 % möglich. Die Grundfläche aller baulichen Anlagen einschließlich Anlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird in der Summe maximal 1.200 qm begrenzt. Das entspricht etwa 50 % der Baufläche und liegt deutlich unter dem Nutzungsrahmen, den die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet zulassen würde.

Die Gebäudehöhe darf maximal 12 m betragen, gemessen am Straßenrand vor der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße. Die Traufhöhe darf maximal 8 m betragen, gemessen am Straßenrand vor der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Erschließungsstraße. Beide Werte entsprechen denen üblicher Wohnhäuser. Ein Abriss und vollständiger Neubau ist generell nicht zulässig und bedarf als Ausnahme der Zustimmung der Ortsgemeinde Kleinmaiseid.

Bauweise

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Zulässig sind jedoch nur Einzelhäuser.

Erhaltung von Bäumen

Zum Arten- Natur- und Landschaftsschutz sind auf den privaten Grünflächen alle heimischen standortgerechten Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen 1 m über dem Boden, zu erhalten und zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Um eine Freiflächennutzung der bisherigen Gartenflächen nicht vollkommen auszuschließen, sind Einfriedungen und gärtnerischen Gestaltungselementen (z.B. Sitzplätze, Weg) bis zu einem Flächenanteil von maximal 20 % sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Durch die Anlage von gärtnerischen Gestaltungselementen dürfen vorhandene zu erhaltende Bäume nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Erschließung

Verkehr

Die bestehende Erschließung bleibt von der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberührt. Es sind keine neuen Straßen oder Verkehrsflächen geplant oder erforderlich.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung bleibt ebenfalls unberührt. Es ist weiterhin Aufgabe der jeweiligen Grundstückseigentümer, anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß und schadlos für Dritte auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern.

D. Umweltbelange

a) Schutzgebiete

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, sind außer dem Naturpark Rhein-Westerwald keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.

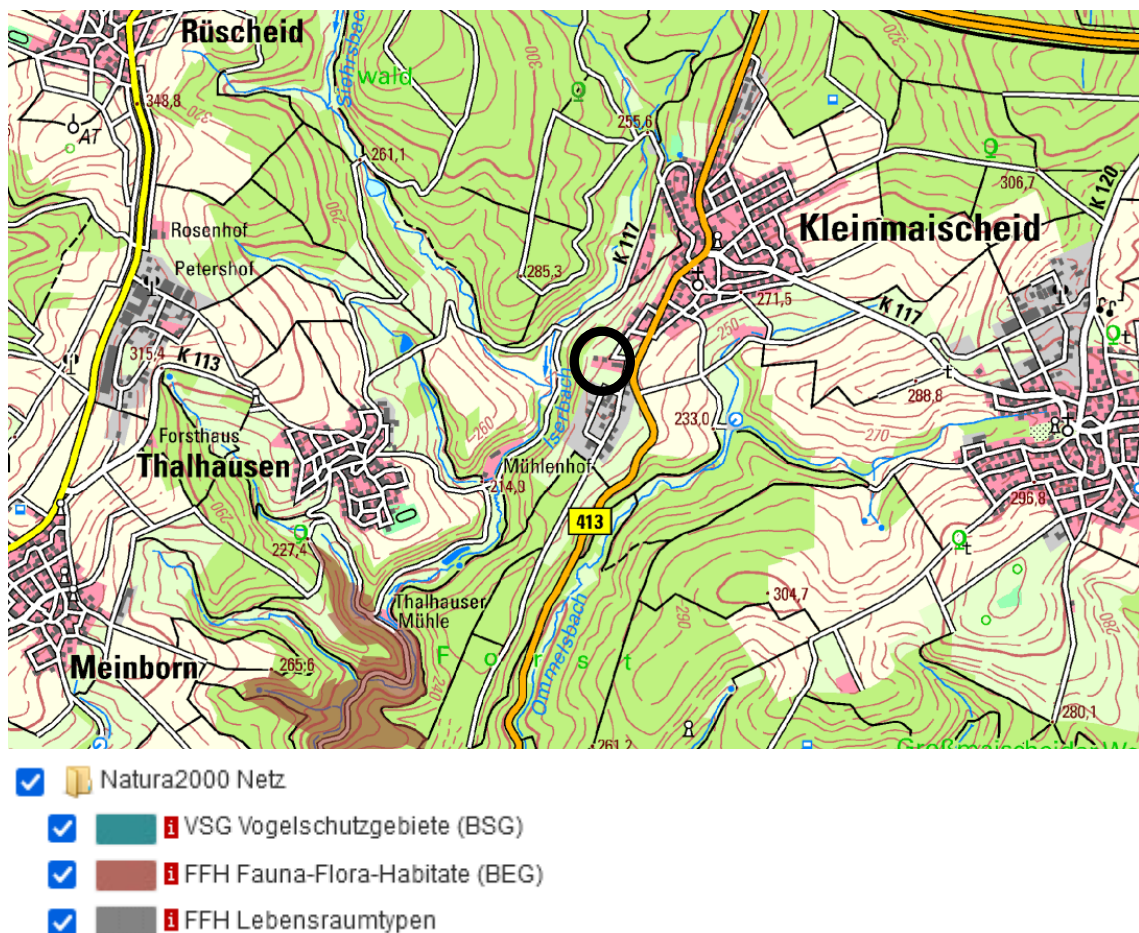


Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich gelegene FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) in etwa als 1,5 km Entfernung. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten, da das FFH-Gebiet vollkommen andere Lebensräume (Felsen und naturnahe Hangwälder, naturnahe Fließgewässerlebensräume mit weitgehend natürlicher Dynamik und Fischhabitaten für Lachs und Groppe, Fledermaushabitate in Hang- und Buchenwäldern) umfasst. Zudem besteht im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung bereits Baurecht.

Kleinmaischeid liegt im Naturpark Rhein- Westerwald. Nach § 27 BNatschG sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die (...) der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten

Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird. (...) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.“ Bebaute Ortslagen und Bebauungspläne sind ohnehin aus den Bestimmungen des Naturparks ausgenommen.

Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

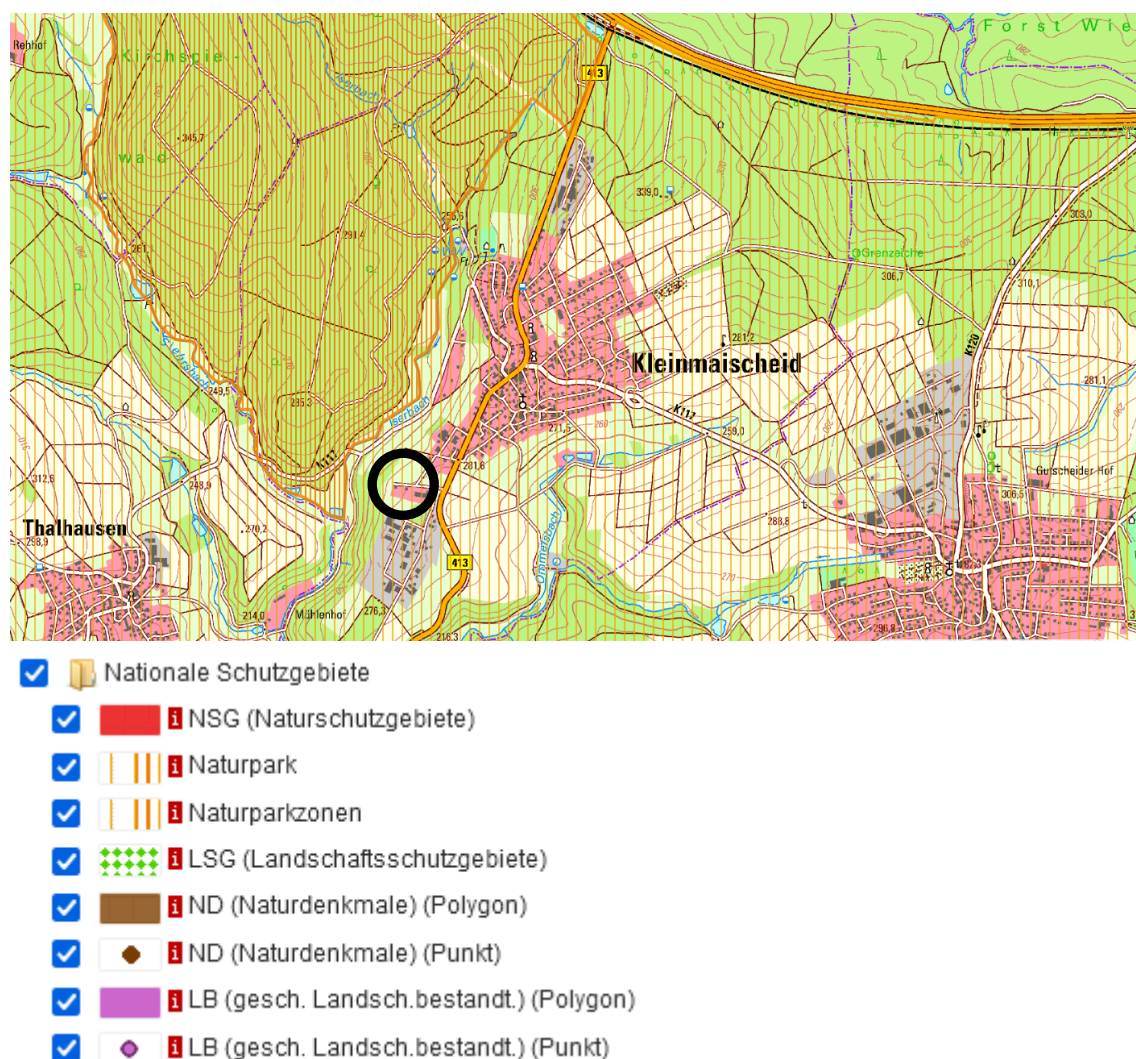
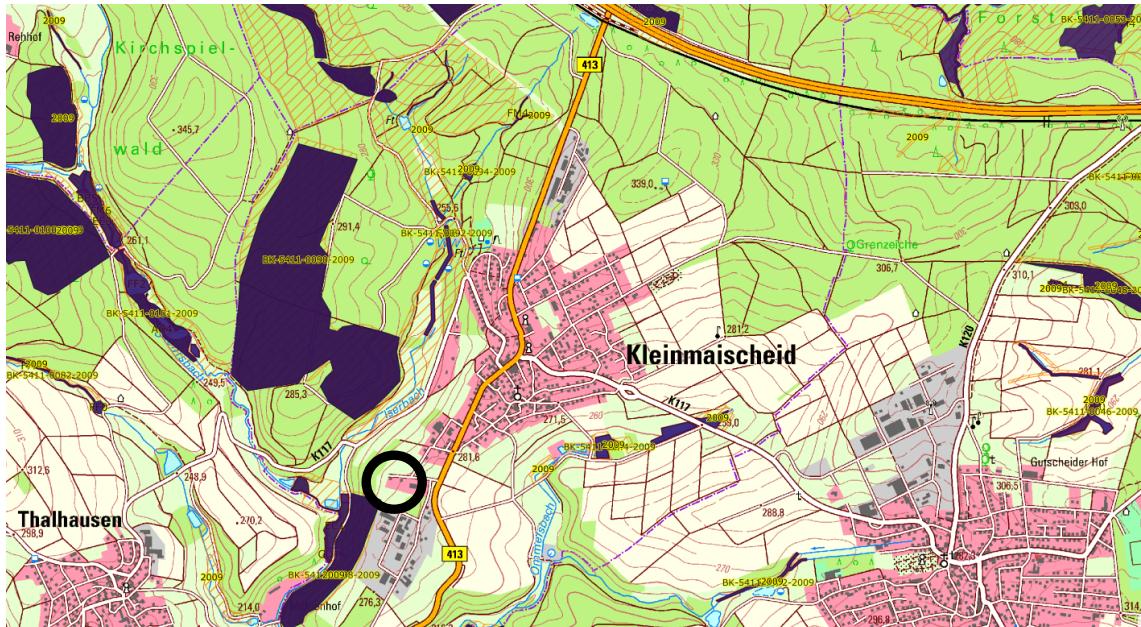


Abb. 10: Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine besonderen, kartierte oder geschützte Biotope von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Der südwestlich gelegene Wald ist in der Biotopkartierung als Teil des Biotops BK-5411-0088-2009 „Iserbach südwestlich von Kleinmaiseid“ erfasst. Schutzziel ist die Erhaltung des naturnahen Zustandes des Iserbaches, extensive Bewirtschaftung des Feucht-Grünlandes,

freie Entwicklung des ehemaligen Niederwaldes. Dieses Ziel bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.



- ☒ ☒ Biotopkataster
 - ☒ ☒ gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
 - ☒ ☒ gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
 - ☒ ☒ gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
 - ☒ ☒ gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
 - ☒ ☒ Biotopkomplexe
 - ☒ ☒ BK (Polygon)
 - ☒ ☒ BK (Polygon) Beschriftung
 - ☒ ☒ BK (Linie)
 - ☒ ☒ BK (Linie) Beschriftung
 - ☒ ☒ BK (Punkt)
 - ☒ ☒ BK (Punkt) Beschriftung
 - ☒ ☒ BT Biotoptypen
 - ☒ ☒ Info ☒ BT (Polygon)
 - ☒ ☒ BT (Linie)
 - ☒ ☒ BT (Punkt)
 - ☒ ☒ Suchräume (Kartierkulisse)
 - ☒ ☒ Info ☒ Suchräume
 - ☒ ☒ Suchräume Beschriftung

Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

b) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich befindet sich im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Larsheck“ von 1992, der an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Das gilt auch für die überwiegenden Teilflächen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Vom Plangebiet gehen derzeit keine relevanten Auswirkungen aus. Mit der weiteren Nutzung der beiden Wohnhäuser sind auch künftig keine planungsrelevanten Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz



Abb. 12: Luftbild des derzeitigen Zustandes (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

Wie das Luftbild zeigt, ist der südliche Teil des Plangebietes fast flächendeckend mit Gehölzen bewachsen. Alle heimischen und standortgerechten Bäume müssen erhalten bleiben und geschützt werden. Lediglich nichtheimische Baumarten und Sträucher können im Rahmen der Freiflächengestaltung entfernt und ggf. ersetzt werden.

Der Bebauungsplan trifft dazu entsprechende Festsetzungen und bestimmt den Bereich der Gehölze als private Grünfläche, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

Lediglich die Bereiche unmittelbar um die vorhandenen Wohnhäuser können frei gestaltet werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei jedoch auf etwa 50 % der Bauflächen bzw. 1.200 qm beschränkt und liegt damit unter dem Maß, dass nach der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet möglich wäre. Demzufolge ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume.

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ohnehin als bereits erfolgt oder zulässig.



Abb. 13: Luftbild mit zeichnerischen Festsetzungen (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

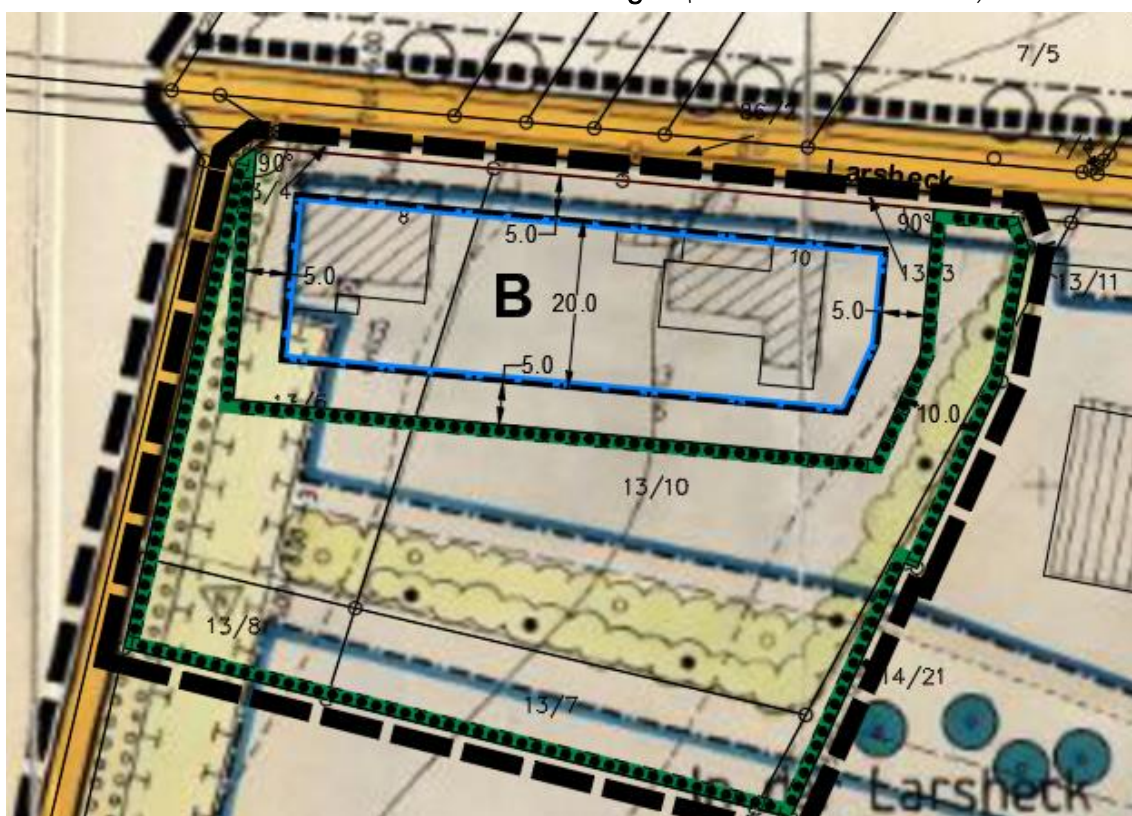


Abb. 14: B-Plan von 1992 mit überlagerten neuen zeichnerischen Festsetzungen

Der Vergleich zeigt, dass mit den Grünflächenfestsetzungen naturschutzfachlichen Belangen in deutlich größerem Umfang Rechnung getragen wird als bei der Planung von 1992.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen 8,5-9°C und der Jahresniederschlag bei 800-900 mm.

Die vorhandenen Gehölze haben eine klimatisch ausgleichende und Emissionen bindende Wirkung, die gewahrt bleiben soll.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald sowie nach Regionalem Raumordnungsplan in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ungeachtet dessen besitzt das Plangebiet keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Hinzu kommt, dass es seit 1992 bereits einen rechtswirksamen Bebauungsplan gibt, der ein Gewerbegebiet vorsieht. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Gehölzerhaltung bleiben landschaftlich wirksam.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Auf den bereits bebauten Flächen bestehen keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Diese Bereiche sind in hohem Maße anthropogen überprägt. Auf den nicht baulich genutzten und mit Gehölzen bestandenen Flächen bestimmt die Vegetation die Wechselwirkungen. Die Vegetation bestimmt den Lebensraum für Tiere, lässt die Versickerung von Niederschlagswasser zu, hält den Boden offen und schützt diesen vor nachteiligen Witterungseinflüssen. Die Vegetation wirkt zudem lokal klimaausgleichend und ist typischer Bestandteil einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft.

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind zwar baulichen Anlagen betroffen, diese sollen jedoch nicht rückgebaut, sondern dürfen ggf. nur erweitert werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Es sind die in einem Gewerbegebiet üblichen Emissionen zu erwarten, insbesondere durch den entstehenden Verkehr. Planungsrelevante Emissionen sind durch die weitere Nutzung der Wohnhäuser nicht zu erwarten. Planungsrelevante Erschütterungen sind, außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten, nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind. Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen und relevante Strahlungen sind durch die weitere Nutzung der beiden Wohnhäuser nicht zu erwarten.

Außer Baulärm bei baulichen Veränderungen der beiden Wohnhäuser, der zeitlich begrenzt ist, bleiben dauerhaft vorrangig Belästigungen durch den Kfz-Verkehr. Das lässt sich aber nicht vermeiden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bauabfälle sind von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus der Wohnnutzung werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch die weitere Nutzung der beiden Wohnhäuser nicht zu erwarten, auch nicht unter Berücksichtigung des Umfeldes.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Planungsrelevante Auswirkungen auf Klima sind durch die weitere Nutzung der beiden Wohnhäuser nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

Es kommen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zu Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht zu erwarten.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft beziehen sich im Wesentlichen auf die Erhaltung des Gehölzbestandes. Der Bebauungsplan trifft dazu entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25b BauGB.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Bei der Umsetzung der durch die vorliegende Planung zugelassenen Nutzungsanpassung der beiden Wohnhäuser entstehen im Vergleich zum bisherigen Baurecht von 1992 keine nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft, wie sich aus der Abbildung Nr. 14 nachvollziehen lässt. Die Grünflächenanteile liegen deutlich über dem bisher planungsrechtlich vorgegebenen Maß. Mit der Fortführung der Wohnnutzung werden zudem gewerbliche Nutzungen künftig ausgeschlossen, mit denen nachteilige Auswirkungen verbunden sein könnten.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt erfolgt keine Bilanzierung des Eingriffs. Ungeachtet dessen bietet der vorliegende Bebauungsplan eine ökologische Aufwertung gegenüber dem bisherigen Planungsrecht.

Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine speziellen bauleitplanerischen Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Überwachung der baulichen Anlagen unterliegt grundsätzlich der Bauaufsicht.

d) Planungsalternativen

Zur Fortführung der Wohnnutzung gibt es keine zweckmäßige und sinnvolle Alternative. Diese an einen Betrieb im Gewerbegebiet Larsheck zu koppeln, ist geboten, um die Nutzung nicht für Personen freizugeben, die es nicht gewohnt sind, in einem Gewerbegebiet zu wohnen. Die bisherigen Planungsüberlegungen, insbesondere ein Sonstiges Sondergebiet auszuweisen, haben sich als nicht zielführend erwiesen.

e) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die zulässige Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

f) Quellen

Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

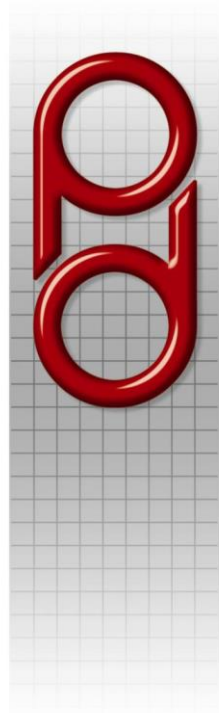
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,