

0	1.1	2	2.1	3
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 10. MRZ. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
		3	4	VG Koblenz



Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2025_0176.1	21.02.2025	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	10.03.2025

Bitte immer angeben!

Gemarkung	Großmaischeid
Projekt	Bebauungsplan "Sondergebiet Tierklinik"

Aufstellung

hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben oben genannte Vorhabenplanung bezüglich der archäologischen Aspekte geprüft und nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Betreff Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Textfestsetzung: Abschnitt C, Absatz "Sonstige Hinweise", Seite I-6f.:
Wir bitten darum, diesen Absatz gegen den unten eingefügten Textbaustein "Bekannngabe des Erdbaubeginns" auszutauschen und diesen lediglich um die Emailadresse der Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) zu ergänzen, sofern von Seiten dieses Referates keine anderweitigen Belange geäußert werden.
Vielen Dank im Voraus!

Überwindung / Forderung:

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie im Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir 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.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch 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. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß §§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



LANDESARCHÄOLOGIE

Achim Schmidt

	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 25. MRZ. 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
4				VG Kasse



KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied • Postfach 2161 • 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf
Neuwieder Straße 7
56269 Dierdorf

Per E-Mail: bauleitplanungen@vg-dierdorf.de

Sachgebiet: Bauleitplanung

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 25. März 2025

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Dierdorf:

- 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf (Parallelverfahren)

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Großmaisdorf:

- Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Der unteren Landesplanungsbehörde liegt aktuell ein Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf vor. Die Beurteilung hinsichtlich der Betroffenheit der Erfordernisse der Raumordnung erfolgt im Rahmen dieser landesplanerischen Stellungnahme.



WESTERWALD
Hinweis zum Datenschutz
www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise
Bushaltestelle „Mollkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied



Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTEL RheIN
Land der Möglichkeiten

Sparkasse Neuwied
BIC: MALADE51NWD
IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

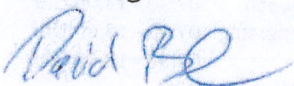
Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Thier, Tel.: 02631/803-611)

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die beiden Vorhaben (B-Plan + Änderung Flächennutzungsplan) keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Vorgaben beachtet und umgesetzt werden:

- Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“, wie angegeben;
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(David Buhr)

KREISVERWALTUNG NEUWIED



Kreisverwaltung Neuwied • Postfach 2161 • 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung

Dierdorf

Bauabteilung

Neuwieder Straße 7

56269 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 12. JUNI 2025				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

Sachgebiet: Untere Landesplanungsbehörde

Bernd Hasbach

bernd.hasbach@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-275

Telefax: 02631/80393-275

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 10. Juni 2025

Aktenzeichen: 6/10-61 Ha

Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) RLP zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Dierdorf im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Tierklinik“ der Ortsgemeinde Großmaischeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den vorgenannten Bauleitplanungen soll eine Tierklinik in Großmaischeld vergrößert werden, indem für den Bestand und die geplante Erweiterung die planungsrechtlichen Voraussetzungen über eine Sonderbaufläche geschaffen werden. Der zum Vorhaben gehörende östlich gelegene Kfz-Parkplatz ist jedoch nicht Bestandteil der Planungen.

Es ist vorgesehen, folgende Nutzungen im Sondergebiet Tierklinik als zulässig festzusetzen:¹

- „im Teilbereich SO-1:
Anlagen und Gebäude zur Behandlung² von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen

¹ Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Tierklinik“, Seite I-3

² Unterstreichung durch Verf.



Hinweis zum Datenschutz
www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise
Bushaltestelle „Moltkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied



Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTEL RheIN
Land der Möglichkeiten

Sparkasse Neuwied
BIC: MALADE51NWD
IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

- im Teilbereich SO-2:
Anlagen und Gebäude zur Unterbringung³ von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen“

Beide Bauleitplanungen erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Für die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist gemäß § 20 LPlG RLP diese landesplanerische Stellungnahme zu erstellen. Ihr zugrunde liegen die Planunterlagen der Änderung des FNP mit Bearbeitungsstand vom 30.09.2024 und des Bebauungsplans (B-Plans) mit Bearbeitungsstand ebenfalls vom 30.09.2024.

Im Folgenden werden die für die 7. Änderung des FNP relevanten Erfordernisse der Raumordnung entsprechend den raumordnerischen Planwerken genannt. Die Erfordernisse gliedern sich in Ziele (Z) und Grundsätze (G). Die Z der Raumordnung sind „... zwingend zu befolgen ...“, ohne dass die Möglichkeit einer weiteren Abwägung besteht“⁴ (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz [ROG] i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB). Die G der Raumordnung sind hingegen „... bei nachfolgenden Entscheidungen in die Abwägung einzustellen“⁵ (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).

Zum Verfahren: Die Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf leitete mit Schreiben vom 21.02.2025 bzw. mit E-Mail vom 26.02.2025 die frühzeitige Behördenbeteiligung zur 7. Änderung des FNP Dierdorf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ein. In Abstimmung mit unserem Hause wurde gleichzeitig die Beteiligung zur landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG durchgeführt und die angesprochenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch um Bekanntgabe ihrer für den Planungsraum beabsichtigten und eingeleiteten raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen, deren zeitliche Abwicklung sowie Nennung sonstiger raumordnerisch bzw. landesplanerisch relevanter Anregungen und Hinweise gebeten. Diese werden unten – soweit erforderlich für diese landesplanerische Stellungnahme – genannt. Unabhängig davon sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Bauleitplanverfahren natürlich vollumfänglich nach BauGB zu würdigen – und nicht nur die davon in dieser landesplanerischen Stellungnahme genannten Belange.

³ Unterstreichung durch Verf.

⁴ Bäumler, Landesplanungsgesetz RLP, Kommentar zu § 8 LPlG, Ergänzungslieferung April 2021, Seite 44

⁵ Bäumler, a.a.O.

BRPHV mit BRPHVAnl:⁶

Die Erfordernisse aus der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz – BRPHV:

<https://www.gesetze-im-internet.de/brphv/> mit BRPHVAnl: <https://www.gesetze-im-internet.de/brphvanl/>) sind durch die Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der BRPHV enthält an mehreren Stellen Prüfpflichten von bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, welche dem Planungsträger aufgegeben werden. Diese Prüfpflichten sind in den Zielen (Z) I.1.1 (Risiken von Hochwasser), Z I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und Z II.1.3 (Wasserhaltevermögen des Bodens) der BRPHVAnl niedergelegt und sind daher verbindlich zu erfüllen.

Gemäß Z II.1.3 BRPHVAnl ist ferner das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten bzw. bei Beeinträchtigung auszugleichen.

Weiterhin ist G II.1.1 zu berücksichtigen: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwassermanimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

Die übrigen Grundsätze (G) des BRPHV mit BRPHVAnl sind bei Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass sich im Plangebiet laut der Sturzflutgefahrenkarte (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) Abflussrinnen befinden. Wir bitten um Abstimmung mit den Wasserbehörden und den Verbandsgemeindewerken.

⁶ Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

LEP IV:⁷

Z 31, Sätze 2 und 3: „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Mit Z 31 legt das LEP IV den Vorrang der Innenentwicklung fest. Der nördliche Teil der Planfläche ist im FNP Dierdorf bereits als Baufläche dargestellt, der südliche Teil allerdings nicht.

Im Plangebiet befinden sich bereits Gebäude der Tierklinik, die über die Beetstraße erschlossen werden. Z 31 bezieht sich hingegen - wie eben genannt - auf nicht erschlossene Bauflächen. Es kann dahingestellt bleiben, ob Letzteres im südlichen Planbereich der Fall ist - dieser Bereich liegt im planerischen Außenbereich, und die vorhandene Erschließung muss auch dafür entsprechend dimensioniert und leistungsfähig sein -, denn Z 31 bezieht sich auf die erforderliche Erschließung entsprechend des Planungsziels, also der geplanten Nutzung, hier also die erforderliche Erschließung für eine Tierklinik.⁸

Z 31 ist für diesen Planungsfall also anzuwenden, auch wenn für den nördlichen Teil bereits Baufläche dargestellt ist und die Planfläche – zumindest teilweise - bereits erschlossen ist. Deswegen ist in den Bauleitplanungen der Nachweis zu führen, ob für die geplanten Nutzungen der Tierklinik im Innenbereich Flächenpotenziale vorhanden sind.⁹ Dieser Nachweis muss aus den Planunterlagen, vornehmlich der Alternativenprüfung, hervorgehen.

In diesem Zusammenhang ist auch der folgende Grundsatz G 52 des LEP IV zu sehen:

G 52: „Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.“ Wegen der geplanten Zweckbestimmung des Sondergebiets handelt es sich im raumordnerischen Sinne faktisch auch um eine gewerbliche Nutzung, sodass grundsätzlich auch dieser Grundsatz von der Planung zu berücksichtigen ist.

Laut Z 111 ist „Niederschlagswasser ..., wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“ Die Bauleitplanungen äußern sich dazu jedoch nur in den Hinweisen.

Wir bitten um Beachtung von Z 111 im Rahmen der Bauleitplanungen wie anfangs oben genannt.

⁷ Landesentwicklungsprogramm RLP

⁸ Weiteres speziell zur Verkehrsanbindung wird unten noch genannt.

⁹ Dabei sind – neben dem Innenbereich – grundsätzlich auch die Bereiche der §§ 30 und 33 BauGB zu betrachten.

Das Z 118 nennt, dass „[d]ie Belastung der Bevölkerung durch Lärm ... zu verringern (ist), indem bestehende lärmarme Gebiete geschützt und bestehende Lärmquellen erfasst und anschließend reduziert bzw. verlegt werden. ...“

Wir bitten um Beachtung von Z 118 im Rahmen der Bauleitplanungen wie anfangs oben genannt. Ausgehend von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 50 BImSchG sind bei Bedarf Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Gemäß G 121 soll die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß reduziert werden. Der südliche Teil der Planfläche überplant landwirtschaftliche Nutzflächen des FNP. Die geplante Siedlungsfläche schließt mit ihrem vorgesehenen Zweck einer Tierklinik eine landwirtschaftliche Nutzung nicht nur vorübergehend - sondern dauerhaft - aus.

Wir bitten um Berücksichtigung von G 121 wie anfangs oben genannt.

G 168 b: „Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien- sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob – sofern städtebaulich zulässig – dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.“

Wir bitten um Berücksichtigung dieses G wie anfangs oben genannt.

RROP 2017:¹⁰

G 14: „Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll sich an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren.“

Das Planvorhaben bricht die vom FNP vorgegebene Siedlungsstruktur auf. Konkret wird der Ortsrand von Großmaiseid spornartig in den Außenbereich erweitert, was zu einer städtebaulich unorganischen Ortsentwicklung führt und der Siedlungsstruktur in dem Bereich nicht entspricht.

Wir bitten um Berücksichtigung von G 14 wie anfangs oben genannt.

¹⁰ Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017, <https://mittelrhein-westerwald.de/index.php/veroeffentlichungen/raumordnungsplan>

G 72: „Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.“

Das Vorhabengebiet stellt u.E. grundsätzlich eine Kaltluftentstehungsfläche für Großmaischeld dar. Die Fläche hat diese Funktion wegen der darauf vorhandenen Bebauung aber z.T. schon verloren.

Das in den Außenbereich ragende SO-2 stellt darüber hinaus ggf. sogar einen Riegel dar, der den Kaltluftfluss behindert.

Davon ausgehend bitten wir um Berücksichtigung von G 72 in der Planung.

G 75: „(...) Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“ (s.a. Textkarte 06 auf Seite 43 des RROP 2017)

Wir bitten um Berücksichtigung von G 75 wie anfangs oben genannt.

Wie im Entwurf der FNP-Begründung auf Seite II-13 genannt, liegt das Plangebiet laut Gesamtkarte des RROP 2017 in einem (großräumigen) Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Darin sind unter anderem der Schutz des Landschaftsbilds sowie die landschaftsbezogene Erholung bedeutend:

G 58: „In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

G 100: „Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Wirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und seine Fernwirkung sind die maximalen baulichen Höhen, die der B-Plan zulässt, im Verhältnis zur Umgebungsbebauung bzw. zu den dort planungsrechtlich möglichen Höhenentwicklungen. Bei dem Planvorhaben „Sondergebiet Tierklinik“ werden die zulässigen Höhen im B-Planentwurf auf Seite I-3 unter „Maß der baulichen Nutzung“ festgesetzt. Soweit erkennbar, entspricht dies der Umgebungsbebauung bzw. den Festsetzungen des angrenzenden B-Plans „Auf der großen Birke“.

Somit gehen wir in der Maßstäblichkeit der Raumordnung davon aus, dass zukünftig keine weitergehenden oder tiefergreifenden Belastungen für das Landschaftsbild entstehen, als durch die Umgebungsbebauung bisher bereits.

Darüber hinaus erweitert das Planvorhaben zwar auch den Ortsrand von Großmaischeid in den unbebauten Außenbereich, dies wird aber aus der (entfernteren) Perspektive der Landschaftsbetrachtung kaum wirksam.

Deswegen ist davon auszugehen, dass das Landschaftsbild vom Planvorhaben i.S.d. Raumordnung nicht oder nur untergeordnet beeinträchtigt wird.

Für den außerdem zu betrachtenden Aspekt der (Feierabend-)Erholung der Bevölkerung wird das Vorhaben kaum Auswirkungen haben: zwar grenzt das Plangebiet an Wirtschaftswege an – die möglicherweise auch zur Erholung genutzt werden –, diese sind jedoch prinzipiell weiterhin nutzbar.

Der Vorbehalt Erholung und Tourismus kann diesbezüglich also berücksichtigt werden.

Unabhängig davon ist aber im Zuge des Vorhabens auch mit Werbemaßnahmen und baulichen Werbeanlagen zu rechnen. Der B-Planentwurf trifft dazu bisher keine Festsetzungen, also auch keine diesbezüglichen Einschränkungen zum Schutz des Landschaftsbilds. Werbemaßnahmen und -anlagen können jedoch dem Landschaftsschutz zuwiderlaufen, insbesondere wenn sich das Plangebiet – wie vorliegend – am Ortsrand und teilweise sogar im Außenbereich befindet und Werbung somit zwangsläufig auch in die freie Landschaft wirken würde. Wir bitten deswegen, im B-Plan gestalterische Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbilds gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO derart vorzusehen, dass dieses von Werbemaßnahmen und -anlagen nicht beeinträchtigt werden kann. Dabei bitten wir auch zu prüfen, Werbungen an Einfriedungen für unzulässig zu erklären.

Im Übrigen verweisen wir bzgl. Werbemaßnahmen und -anlagen auf § 52 LBauO und bitten um Beachtung.

Vor diesem Hintergrund sind der Vorbehalt Erholung und Tourismus i.V.m. den Grundsätzen G 58 und G 100 mit besonderem Gewicht gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für einen Teil des Plangebiets weist die Gesamtkarte des RROP 2017 außerdem Siedlungsfläche für Wohnen aus. Faktisch ist damit jedoch nur die derzeitige tatsächliche Nutzung wiedergegeben, ohne dass dafür eine Aussage über den rechtlichen Status dieser Nutzung oder eventuellen Bestandsschutz o.ä. getroffen wird.

G 152: „Bei der Innenentwicklung sind insbesondere die Aspekte der Energieeffizienz zu berücksichtigen. ...“ Das SO-1 beinhaltet eine Innenentwicklung. Wir bitten um Berücksichtigung.

Abschließende Bemerkungen:

- Kompensationsflächen und –maßnahmen sind noch nicht bestimmt. Nach deren Festlegung nennen wir die davon ggf. betroffenen Erfordernisse der Raumordnung im weiteren Verfahren nach BauGB.
- Wir bitten um Ergänzung folgender Erläuterung auf Seite II-13 der FNP-Begründung: Dort wird genannt, dass „Vorbehaltsgebiete ... in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (sind) ...“. Unter Hinweise auf § 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG bitten wir zu ergänzen, dass Vorbehaltsgebiete bzw. deren raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in der bauleitplanerischen Abwägung *mit besonderem Gewicht* zu berücksichtigen sind.
- Städtebauliche Aspekte der beiden Bauleitplanungen sind – soweit sie nicht zumindest auch landesplanerische oder raumordnerische Bezüge entfalten – nicht Thema dieser landesplanerischen Stellungnahme. Wir weisen aber an dieser Stelle darauf hin,
 - dass in den Bauleitplanungen auch die Belange der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebiets, die durch ein bestehendes Wohngebiet erfolgt, entsprechend den technischen Regelwerken zu würdigen sind, auch wenn das betroffene Wohngebiet selber nicht zum Geltungsbereich der Planungen gehört. Dabei ist zu beachten, dass der bauliche Bestand im Plangebiet zukünftig möglicherweise nicht ausreicht¹¹, sodass dann die Verkehrsbelastung der erschließenden Wohnstraßen auch noch steigen würde.
Vor diesem Hintergrund sollten die verkehrlichen Auswirkungen beurteilt werden, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.
 - Ebenfalls ist die Erschließung des SO-2 zu lösen. Das SO-2 grenzt nicht an die Beetstraße an, sondern wird durch das Baufeld des SO-1 von der Beetstraße getrennt.
 - Weiterhin weisen wir darauf hin, dass in der FNP-Planzeichnung im Bereich von Flurstück 67/4 ein Streifen landwirtschaftliche Nutzfläche (hier: Acker) zwischen den Bauflächen S und W „übrig“ bleibt. Dies sollte – in der Maßstäblichkeit des FNP - möglichst vermieden werden.
Ackerbau ist auf dieser schmalen Fläche nach Umsetzung der Planung sowieso kaum noch möglich.
- Das Ergebnis dieser landesplanerischen Stellungnahme ist in den Bauleitplanungen zu berücksichtigen, hat analog § 17 Abs. 11 LPlG aber keine unmittelbare Rechtswirkung und ersetzt nicht Genehmigungen, Planfeststellungen und sonstige behördliche Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.
- Die Planunterlagen der FNP-Änderung bezeichnen auf Seite I-1 „textliche Festsetzungen ...“. Wir bitten die Formulierung für einen FNP typisch anzupassen.

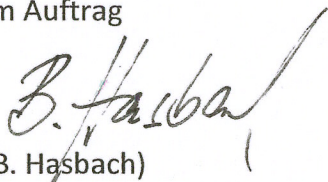
¹¹ FNP-Begründung, Seite II-11, erster Absatz

Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald:¹²

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat das Benehmen mit ihrer Mail vom 02.06.2025, Az. 14 91 138 03 /41 MW, hergestellt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Hasbach', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

(B. Hasbach)

¹² gemäß § 20 LPIG RLP

1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			
Eing.: 24. MRZ. 2025		Anl.	
		EUR	
		b.V.	
		b.R.	
3	4	VG Kasse	



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung
Dierdorf
Neuwieder Str. 7
56269 Dierdorf

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon +49 6131 9254 0
Telefax +49 6131 9254 123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

24.03.2025

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 21.02.2025
3240-0208-25/V1
kp/sdr

Telefon

Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Tierklinik" 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Großmaischeid

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Tierklinik" - 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Mit Gott 34" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen empfehlen wir dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens.

Die Hinweise auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter C.2 werden fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

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.

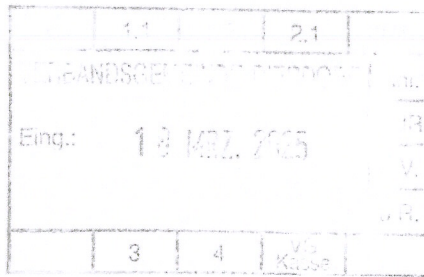
Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder
Direktor



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf
Neuwieder Straße 7
56269 Dierdorf

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-4100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

18.03.2025

Mein Aktenzeichen
33- 0-634
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
21.02.2025

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Malte Krämer
Malte.Kraemer@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
02602 152-4139
0261 120-884139

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Großmaischeid;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ und 7. Änderung
des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden schicken wir Ihnen unsere Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplanverfahren zu.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausweislich des Altlastenkatasters haben sich auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Fließgewässer sind im ausgewiesenen Geltungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes fließt dem Plangebiet nach Starkregenereignissen Oberflächenwasser zu. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 5 Abs. 2 WHG jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

1/2

Kernarbeitszeiten
Mo.-Fr.: 09.00-12.00 Uhr

Verkehrsanbindung
ICE-Bahnhof Montabaur
Linien 460, 462, 480, 481
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

Parkmöglichkeiten
hinter dem Dienstgebäude
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,
Parkplatz Kalbswiese an der Fröschfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter [Homepage SGD Nord](#) erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

Weitere Informationen und die öffentlichen Sturzflutgefahrenkarten finden Sie hier:
<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Die Versorgung u.a. mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Anschlüsse an bestehende Leitungen in der Beetstraße, die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls weiterhin über die vorhandenen Anschlüsse an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf in der Beetstraße. Um die Belastung des Mischwasserkanals zu reduzieren, wird gefordert, für zukünftig geplante Gebäude eine Zisterne vorzusehen, um anfallendes Dachwasser als Brauchwasser zu nutzen oder das Niederschlagswasser auf dem Gelände umliegenden Gelände zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann mit entsprechender Begründung eine Abweichung der Zielvorgabe nach §55 WHG erfolgen. Hierzu ist eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

-gezeichnet-
(Malte Krämer)



VERBANDSGEMEINDEWERKE DIERDORF

Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Dierdorf
Wasserversorgung • Abwasserbeseitigung

Verbandsgemeindewerke, Neuwieder Str. 7, 56269 Dierdorf

Verbandsgemeindeverwaltung
z.Hd. Frau Lied'l
Neuwieder Straße 7
56269 Dierdorf

1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			
Eing.: 28. MRZ. 2025			
Anl.			
EUR			
b.V.			
b.R.			
3	4	VG	Kasse

Verbandsgemeindewerke Dierdorf
Neuwieder Straße 7
56269 Dierdorf

Zentrale: 02689/291-0
Telefax: 02689/291-1800
Internet: <https://www.vg-dierdorf.de>

Auskunft erteilen:

Frau Arndt/Herr Leukel
Fachbereiche 2.2 und 4
Etag: 1. OG Etag: 1. OG
E-Mail: beate.arndt@vg-dierdorf.de
E-Mail: eberhard.leukel@vg-dierdorf.de
Telefondurchwahl: 02689/291-2200 u. 4000
Telefaxdurchwahl: 02689/291-72200 u. 74000

Ihr Schreiben vom: 21.02.2025
Unser Zeichen: Leu/Ar

Datum: 26. März 2025

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ der Ortsgemeinde Großmaiseid und der Änderung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Frau Lied'l,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.02.2025 möchten wir hiermit als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung nehmen:

Die Ortsgemeinde Großmaiseid plant die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ um für Anlagen und Gebäude im südlichen Teil der Flurstücke 66/6, und 67/4 Baurecht zu schaffen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde entwickelt ist, soll in einem Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Die im geplanten „Sondergebiet Tierklinik“ überplanten Flurstücke sind bereits durch die vorhandenen Abwasser- und Wasserleitungen in der Beetstraße angeschlossen.

Seite 1 von 2

Konten und Öffnungszeiten der Verbandsgemeindewerke – Eigenbetrieb der VG Dierdorf (Wasserversorgung; Steuer-Nr.: 32/662/05285)

Sparkasse Neuwied
Konto-Nr. 011033107

BLZ: 574 501 20

IBAN: DE09 5745 0120 0011 0331 07

SWIFT-BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Hachenburg

Konto-Nr. 80532300

BLZ 573 918 00

IBAN: DE58 5739 1800 0080 5323 00

SWIFT-BIC: GENODE51WW1

Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung:

(VG-Werke mit Sitz im Gebäude der VGV Dierdorf)

montags bis mittwochs: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr

donnerstags:

08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr

freitags:

08:00 – 12:30 Uhr

Aufgrund der weiteren Schaffung von Baurecht und weiteren baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ laufende und einmalige Beiträge für die Abwasserbeseitigung angepasst bzw. nachgefordert werden.

Fachtechnische Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan:

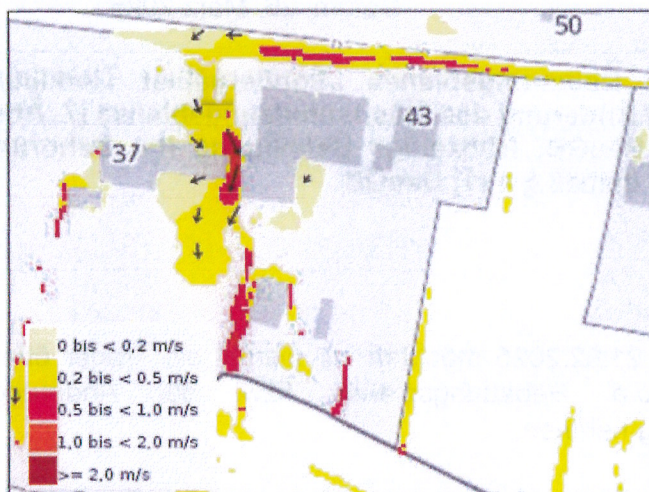
Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung in diesem Bereich ist durch ein bestehendes Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Flurstücke in diesem Bereich sind bereits an die öffentliche Wasserversorgung in der Beetstraße angeschlossen.

Abwasserentsorgung:

Die überplanten Flurstücke sind bereits in der Beetstraße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aus dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen besteht vgl. nachfolgend:



Pfeile in Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit bis 1 m/s, teilweise bis 2 m/s

Abb. 8: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.

Auszug aus der Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz

Wir weisen darauf hin, dass die Starkregenvorsorge nicht in den Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke Dierdorf fällt.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Leuker