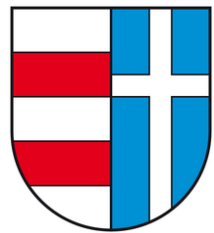


Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeld
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht

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

Bearbeitungsstand: 11. Juli 2025
65 Seiten

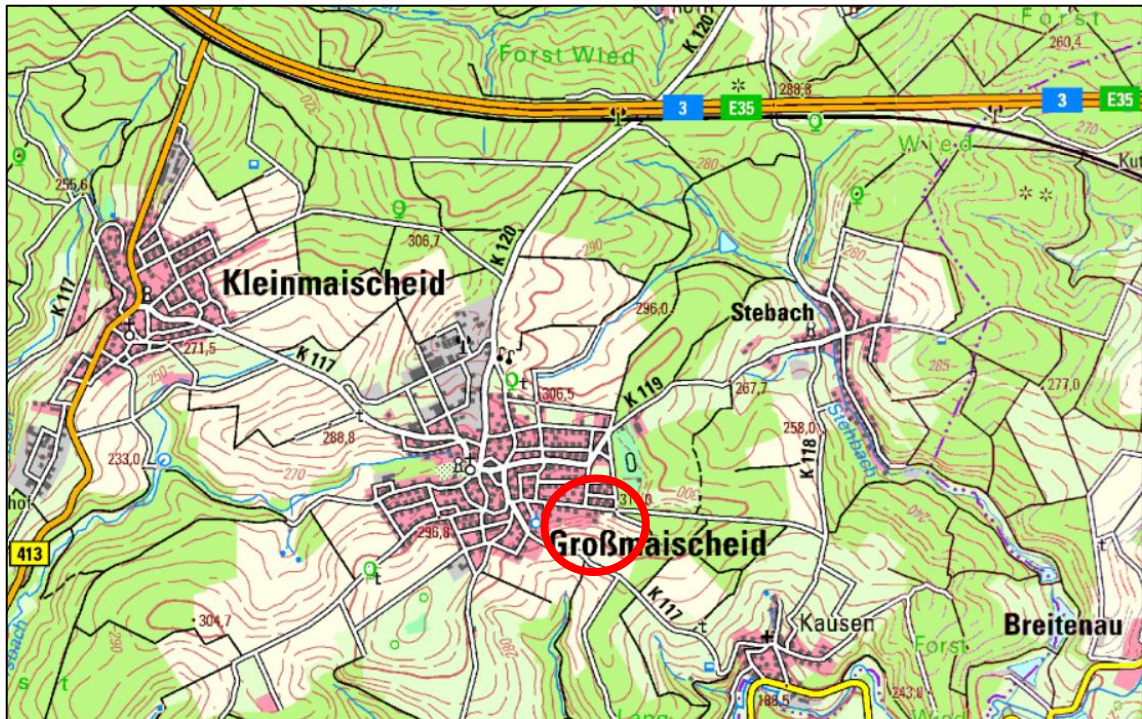


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

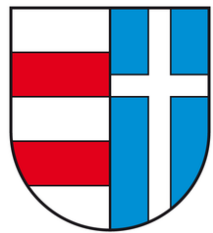
I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A.	Inhalte	I-2
1.	Bestandteile der Planung	I-2
2.	Verbindlichkeit.....	I-2
B.	Textliche Festsetzungen.....	I-3
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	I-3
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-3
4.	Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	I-3
5.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	I-4
6.	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
3.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-9
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-10
II.	Begründung.....	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-13
a)	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	II-13
b)	Flächennutzungsplan	II-13
C.	Erläuterung der Planung	II-23
D.	Begründung der Festsetzungen	II-24
E.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-26

III.	Umweltbericht	III-1
A.	Einleitung	III-2
1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	III-2
2.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-3
a)	Fachgesetze	III-3
b)	Schutzgebiete	III-3
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-6
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-6
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet	III-9
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-12
5.	Planungsalternativen	III-16
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	III-16
B.	zusätzliche Angaben	III-17
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-17
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-17
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	III-17
4.	Quellen	III-17
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-24

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) 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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- 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)

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
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
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB

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.

Der vorliegende Bebauungsplan „Sondergebiet Tierklinik“ überplant eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ verliert die überplante Teilfläche des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ ihre Rechtsverbindlichkeit und Wirksamkeit.

B. Textliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Zulässig sind

- im Teilbereich SO-1:
Anlagen und Gebäude zur Behandlung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen
- im Teilbereich SO-2:
Anlagen und Gebäude zur Unterbringung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen

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

Im Teilbereich SO-1 wird die maximale Grundfläche für Gebäude auf 750 qm festgesetzt.

Im Teilbereich SO-2 wird die maximale Grundfläche für Gebäude auf 400 qm festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche SO-1 und SO-2 sind zulässig

Im Teilbereich SO-1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Teilbereich SO-1 darf der höchste Punkt des Gebäudes eine Höhe von 10 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Im Teilbereich SO-2 darf der höchste Punkt des Gebäudes eine Höhe von 8 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten.

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Länge der Gebäude richtet sich nach den Baugrenzen.

4. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind bei Neupflanzungen zu beachten.)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird als Entwicklungsziel eine artenreiche Wiese / artenreiches Grünland festgesetzt.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen und maximal 2x jährlich ab Mitte Juni (2. Mahd ab Mitte August) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso ausgeschlossen, wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung.

Eine Beweidung ist als Ausnahme zulässig. Dabei ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (raufutterfressende Großvieheinheiten) je ha zulässig.

Hinweis:

In der Ortsgemeinde Großmaiseid erfolgt derzeit ein Flurbereinigungsverfahren, bei dem auch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen der Ausgleichsfläche zu erwarten ist, deren Lage und Zuschnitt sich dabei verändern kann. Es ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob für solche Anpassungen/Optimierungen unter Wahrung der erforderlichen Flächengröße, Zielsetzung und Maßnahmen eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

6. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig.

Stellplätze (gem. § 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten.

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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen 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.

Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um (Klein-) Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind fachliche Empfehlungen zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem speziellen Einzelfall anzupassen. Verwiesen wird als Planungshilfe auf folgende online verfügbare Broschüren:

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 201 / Vogelschlag an Glasfassaden vermeiden - BirdLife Schweiz, Postfach, 8036 Zürich - 2017 / Natur – Vogelschlag - Bayerisches Landesamt für Umwelt – Überarbeitung 2019

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der Anlagen 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) und bei der Nutzung der Anlagen (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf Wildtiere im Umfeld zu gewährleisten.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung gewährleistet werden. Hierzu ist 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 entsprechende 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. Dort, wo es möglich ist, kann die Umweltverträglichkeit 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.

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.

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.

Potenzielle archäologische Funde, Baubeginnsanzeige

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.

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.

Geologiedatengesetz

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.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieur-Büro, Bohrfirma) obliegt.

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:

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf. Es wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

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.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleifen 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.

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

Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) sind ebenfalls zu beachten.

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. 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.

Am westlichen Rand des Plangebietes besteht eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Die Starkregenvorsorge fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeindewerke Dierdorf.

3. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuchen	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weissdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Es sollen grundsätzlich nur standortgerechte, möglichst einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischaid

Guido Kern

Ortsbürgermeister

Großmaischaid

.....,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Großmaischaid

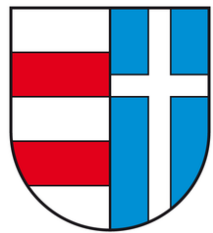
Guido Kern

Ortsbürgermeister

Großmaischaid

.....,

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
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

Der Eigentümer der bestehenden Tierklinik hat mit Datum vom 03.07.2024 folgenden Antrag gestellt:

Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes

Wir, die Dr. M. Rettig Grundstücks GmbH & Co. KG, Beetstraße 41, 56276 Großmaiseid möchten Sie bitten, die erforderlichen Planungsschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ durch die Ortsgemeinde Großmaiseid zu veranlassen, um auf den Flurstück Nr. 66/4, 66/5, 66/6, 67/4 (teilweise), 68/1 (teilweise), 137/1, Flur 6, Gemarkung Großmaiseid unsere seit vielen Jahren etablierte Tierklinik zukunftsicher und wirtschaftlich weiterbetreiben zu können.

Unsere Tierklinik wurde ab dem Jahr 2000 errichtet und bietet seitdem zahlreichen Tierbesitzern, insbesondere Pferdhaltern, eine zuverlässige Anlaufstelle bei allen gesundheitlichen Problemen ihrer Tiere.

Im Lauf unserer Praxistätigkeiten haben wir uns zunehmend auf die Behandlung von Pferden spezialisiert und unsere Fachkapazitäten darauf ausgerichtet. Damit ist nicht nur ein erhöhter Platzbedarf bei der Behandlung, sondern auch der Bedarf verbunden, Pferde während einer mehrtägigen Behandlung artgerecht unterbringen zu können.

Zudem hat sich die Anzahl unserer Mitarbeiter und Kunden in den vergangenen Jahren erfreulicherweise so entwickelt und gesteigert, dass wir nicht nur mehr Platzbedarf für unsere Patienten, die Tiere, benötigen, sondern auch für die Fahrzeuge, mit denen unsere Mitarbeiter und Patienten mit ihren Haltern zu unserer Klinik kommen.

Aus Unkenntnis und in der Ansicht, als Tierklinik nach § 35 BauGB privilegiert zu sein, haben wir in den vergangenen Jahren sowohl zusätzliche Stellplätze auf dem unbebauten Flurstück 68/1 anlegen, als auch Anlagen und Gebäude zur artgerechten Unterbringung von Pferden im südlichen Teil des Flurstücks 66/6 errichten lassen.



Abb. 3: Luftbild unseres Klinikgeländes und der bestehenden baulichen Anlagen aus dem LANIS RLP



Abb. 4: Parkplatz für unsere Mitarbeiter und Halter unserer Patienten

Aus der nachträglichen Erkenntnis, insbesondere für die Gebäude zur Unterbringung der Pferde eine formale Baugenehmigung zu benötigen, haben wir vom ortsansässigen Architekturbüro Schmalebach die Unterlagen für einen Bauantrag anfertigen lassen und diesen im März 2024 bei der Verbandsgemeinde in Dierdorf eingereicht. Der Antrag wurde von der Verbandsgemeinde weitergereicht und ist bei der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger

Genehmigungsbehörde am 28.03.2024 eingegangen. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Pferdstalls mit Boxen, eines Carports mit Pferdeboxen sowie einer Mistplatte mit Abstellraum und Überdachung, die in den nachfolgenden Lageplänen dargestellt sind.

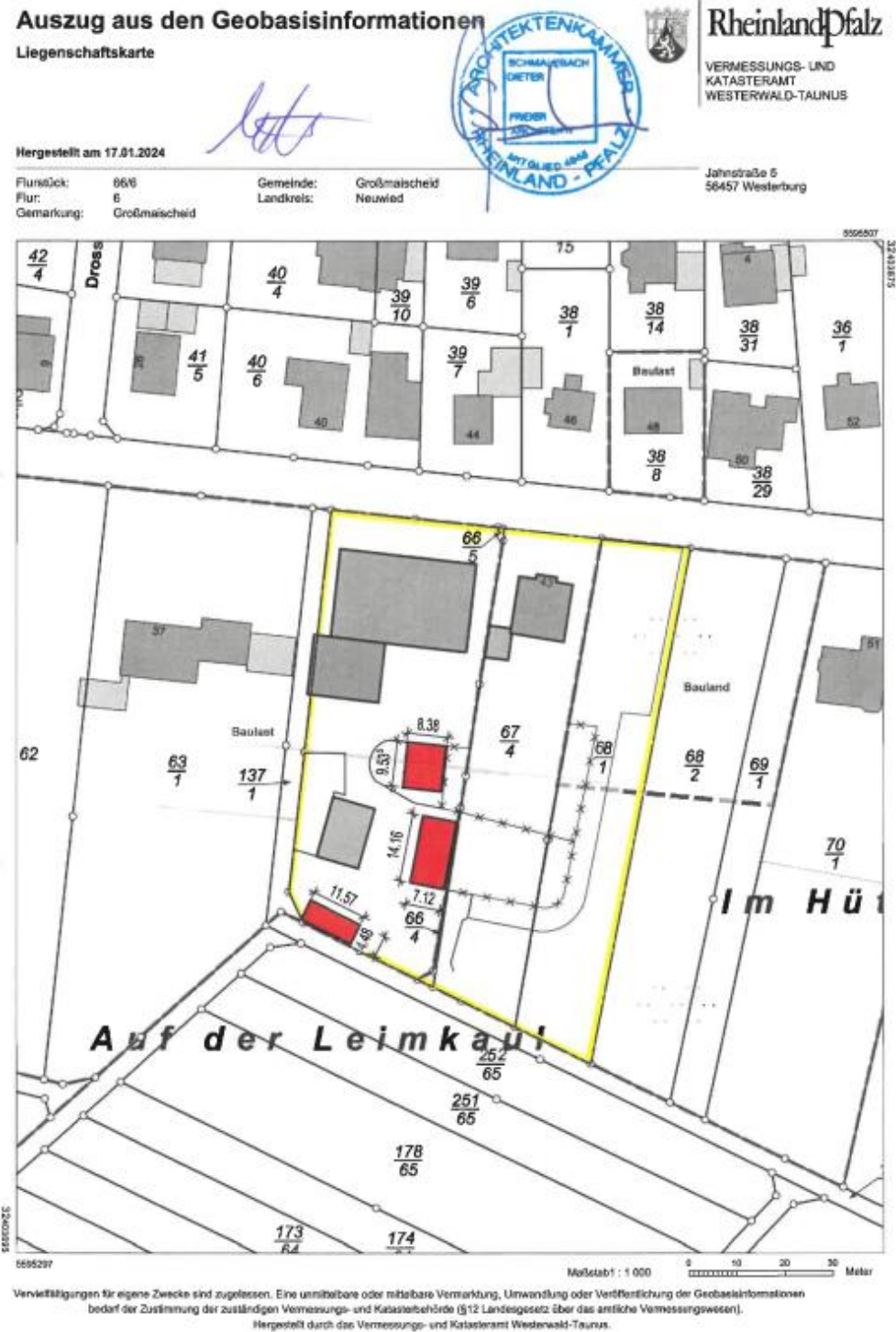


Abb. 5: Lageplan aus dem Bauantrag



Abb. 6: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024

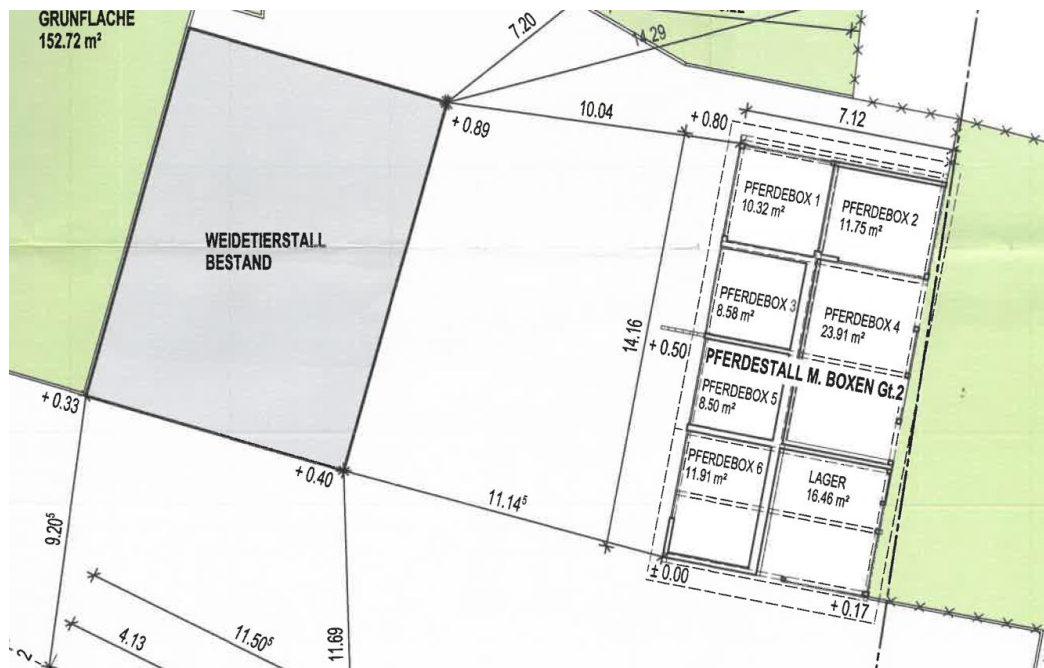


Abb. 7: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024
(Pferdestall mit Boxen)

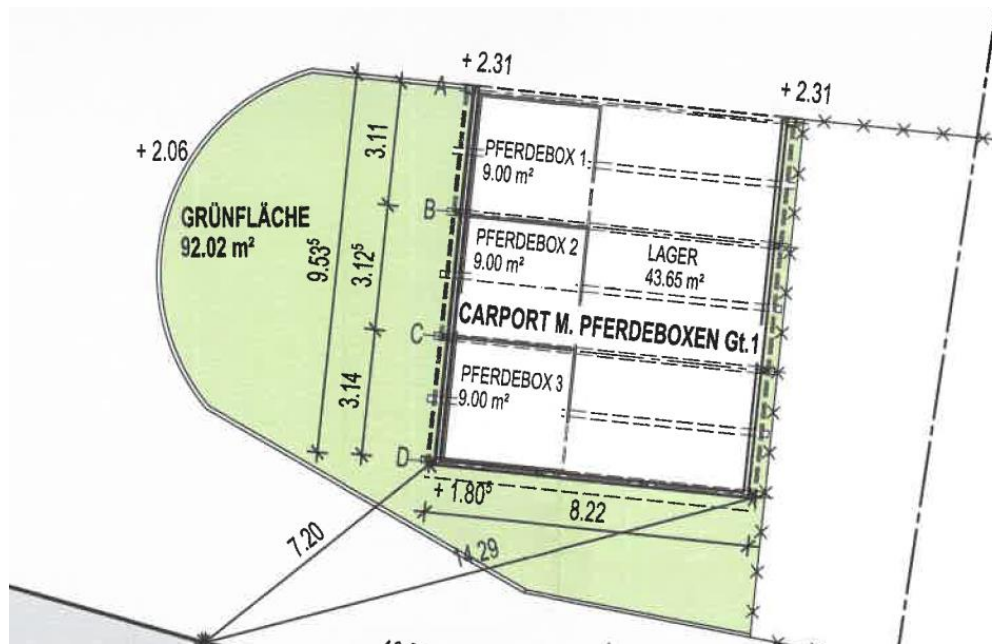


Abb. 8: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024 (Carport mit Pferdeboxen)

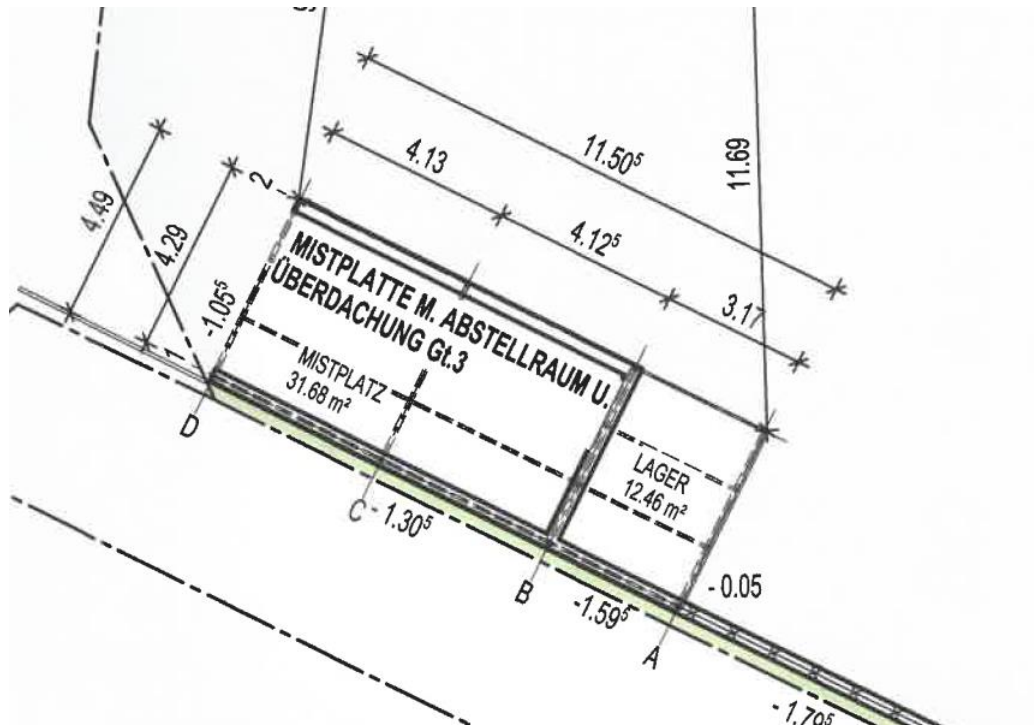


Abb. 9: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024 (Mistplatte mit Abstellraum und Überdachung)

Entgegen unserer bisherigen, irrtümlichen Auffassung, dass in unserem speziellen Fall Anlagen für die Unterbringung von Pferden nach § 35 BauGB genehmigungsfähig und zulässig sein könnten, haben der von uns im März 2024 eingereichte Bauantrag zur bauordnungsrechtlichen Genehmigung bzw. die Rückmeldung der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Genehmigungsbehörde dazu gezeigt, dass diese ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Großmaiseid und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Dierdorf nicht möglich ist und nicht erfolgen kann.

Für die Anlagen und Gebäude im südlichen Teil des Flurstücks 66/6 besteht leider kein Baurecht. Dieser Teil befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1970 und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

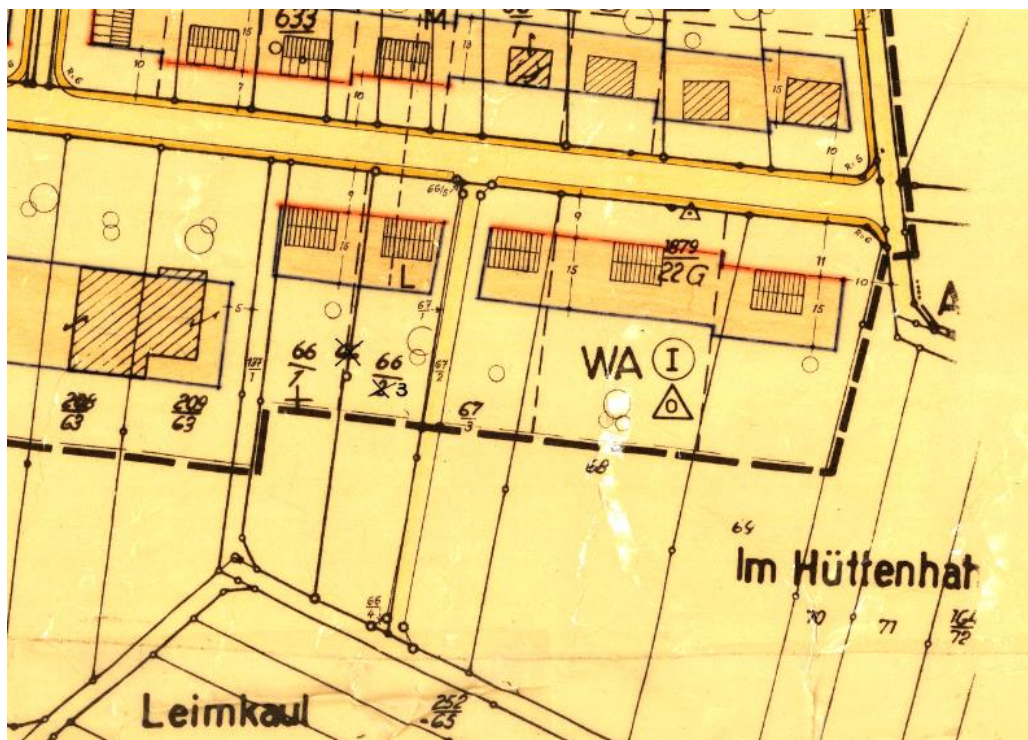


Abb. 10: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970

Wir haben daraufhin Kontakt zum Ihnen bekannten Planungsbüro Dittrich aus Neustadt (Wied) aufgenommen. Herr Dittrich hat mit der Bauaufsicht der zuständigen Kreisverwaltung Neuwied vereinbart, dass eine nachträgliche Genehmigung unserer Pkw-Stellplätze auf dem Flurstück 68/1 auf Basis des bestehenden Baurechts erfolgen kann. Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Großmaiseid aus dem Jahre 1970 setzt dort ebenso wie für den Standort unserer Tierklinik an der Beetstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Auf dieser Rechtsbasis wurden seit dem Jahre 2000 bereits die Gebäude unserer Tierklinik einschließlich aktueller Nutzung genehmigt.

Wir haben das Planungsbüro Dittrich gebeten, planerisch aufzuzeigen, wie eine Bauleitplanung konzipiert sein kann, um das erforderliche Baurecht zu schaffen. In dem nachfolgenden Bebauungsplankonzept ist aufgezeigt, welche Flächen wir für unsere Tierklinik als Sondergebiet benötigen und welche Flächen als Grünflächen bestimmt werden können, auf denen vorhandene Bäume und sonstige Gehölze erhalten bleiben oder neu gepflanzt werden.



Abb. 11: Konzept für die Erstellung eines Bebauungsplanes mit hinterlegtem Bauantrag

Neben der zeichnerischen Festsetzung von baulich nutzbaren Sondergebietsflächen (orange) und privaten Grünflächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sollte der Bebauungsplan insbesondere auch per textlicher Festsetzungen festlegen und zulassen, dass Nebenanlagen wie insbesondere Stallungen und Boxen zur Unterbringung von Pferden auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen sollen nur die Platzierung und räumliche Zuordnung der Hauptgebäude zur Beetstraße bestimmen.

Um dauerhafte Rechtsicherheit für den weiteren Betrieb unserer Tierklinik zu erhalten, möchten wir gerne den Bebauungsplan auf unser gesamte Klinikareal ausweiten. Die vorhandenen Parkplätze und unser Wohnhaus bleiben gemäß Abstimmung mit der Kreisverwaltung davon ausgenommen. Dort soll weiterhin

der Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten.

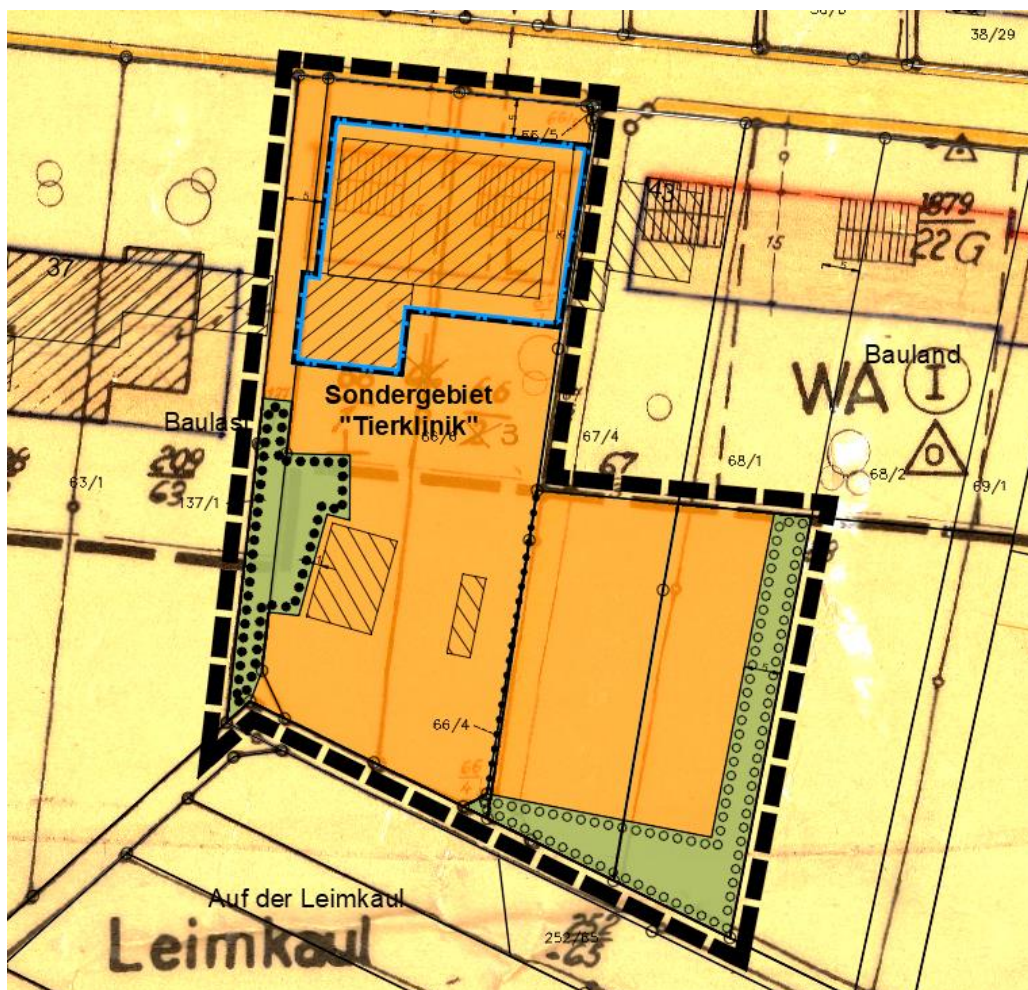


Abb. 12: Bebauungsplan-Konzept mit hinterlegtem Stammpplan von 1970

In Zusammenarbeit mit Ihnen von der Verwaltung, der Ortsgemeinde Großmaiseid und dem Planungsbüro Dittrich möchten wir festlegen und bauleitplanerisch rechtsverbindlich bestimmen, welche Nutzungsoptionen uns für die Zukunft und Entwicklung unserer Tierklinik offenstehen.

Damit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf entwickelt ist, möchten wir hiermit gleichzeitig bitten, das entsprechende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen, bei dem das im Bebauungsplan bestimmte Sondergebiet auch im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und ausgewiesen wird. Dabei wäre es aus unserer Sicht und auf Anraten des Planungsbüros Dittrich hilfreich und zweckmäßig, die Darstellungen der Sonderbauflächen auf den beiden östlichen Flurstücken 67/4 und 68/1 bis an die derzeitige Darstellung von Wohnbauflächen heranzuführen und keine Lücke als Flächen für die

Landwirtschaft bzw. Außenbereich offen zu lassen. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (Abb. 11) entspricht an dieser Stelle nicht den Abgrenzungen des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970 (Abb. 10).



Abb. 13: Bebauungsplan-Konzept mit hinterlegtem Flächennutzungsplan

Wir möchten mit allen Leistungen zur Bauleitplanung das Planungsbüro Dittrich beauftragen und sind selbstverständlich dazu bereit, alle für die Planung anfallenden Kosten zu tragen und sich vertraglich gegenüber der Ortsgemeinde Großmaiseheid dazu zu verpflichten.

Wir und das Planungsbüro Dittrich, können Ihnen und den Entscheidungsgremien der Ortsgemeinde Großmaiseheid unsere Planungen gerne persönlich vor Ort oder in einer Sitzung eines Ausschusses oder des Ortsgemeinderates erläutern.

Über diesen Antrag hat zunächst der Bauausschuss am 01.08.2024 beraten, mit dem Ergebnis, dass das östliche Flurstück 68/1, dass nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört, nicht überplant und in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Zudem soll der Bebauungsplan ermöglichen, dass in begrenztem Umfang im südlichen Teil des Tierklinikareals über den Bestand hinaus weitere Anlagen zur Unterbringung von Tieren ermöglicht werden sollen, da zu

erwarten ist, dass bei einer weiteren positiven Entwicklung der Tierklinik die vorhandenen Anlagen künftig nicht ausreichen können.

Auf Basis dieser Vorberatung wurde das Konzept zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Auftrag des Antragstellers wie folgt angepasst.

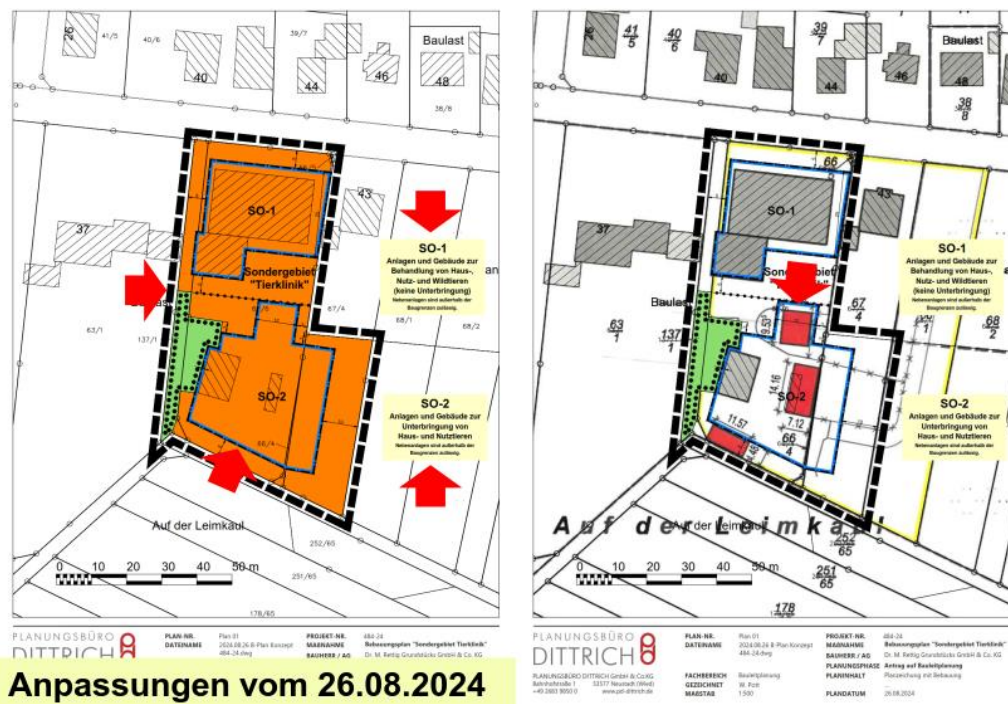


Abb. 14: Auszug aus der Präsentation zur Sitzung des Ortsgemeinderates am 29.08.2024

In der Planfassung vom 26.08.2024 wurde nicht nur das Flurstück 68/1 aus der Planung und dem Geltungsbereich ausgegrenzt, sondern es wurden für den südlichen Teil des Klinikareals auch Baugrenzen bestimmt, die dem gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Gleichzeitig wird in dieser Planfassung eine Differenzierung zwischen einem Teilbereich SO-1 im Norden, der nur der Behandlung von Tieren (Haus-, Nutz- und Wildtiere) dient, einem Teilbereich SO-2 im Süden, in dem Anlagen zur Unterbringung der Tiere ermöglicht werden.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates wurde über den Antrag vom 03.07.2024 und die im Nachgang erfolgten Anpassungen beraten. Der vorgestellten Konzeption des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde jedoch festgestellt, dass das Flurstück 137/1 ebenfalls nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört und nicht überplant werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Gebäude, insbesondere im südlichen Teilbereich SO-2 nur in begrenztem Maße erweitert werden können und nicht die festgesetzten Baugrenzen ausschöpfen.

In der Beratung wurden daher maximale Grundflächen für Gebäude bestimmt, mit 750 qm im Teilbereich SO-1 (etwa 50 % der SO-1-Fläche und 80 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze) und 400 qm im Teilbereich SO-2 (etwa 17,5 % der SO-2-Fläche und 30 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze).

Der Ortsgemeinderat hat letztlich einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Ortsgemeinderat Großmaischeid stimmt dem Antrag der Dr. M. Rettig Grundstücks GmbH & Co. KG gemäß dem vorgestellten Konzept zu und beschließt gemäß § 1 (3) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der beigefügten Planzeichnung (Anlage 02) hervor, welche Bestandteil des Beschlusses ist. Die grün gekennzeichneten Fremdparzellen gemäß Anlage 1 sind nicht Teil der Planung.
2. Weiterhin wird beschlossen, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den künftigen Baugebietsfestsetzungen bei der Verbandsgemeinde zu beantragen.
3. Der Ortsgemeinderat Großmaischeid beschließt, dass dem vorliegenden Antrag nur zugestimmt wird, wenn der Ortsgemeinde Großmaischeid dadurch keine zusätzlichen Kosten entstehen.
4. Weiterhin wird beschlossen, dass der maximale Anteil von Gebäuden in der Sonderfläche 1 die Grundfläche von 750 m² und der maximale Anteil von Gebäuden in der Sonderfläche 2 die Grundfläche von 400 m² nicht übersteigen darf.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 15: Auszug aus der Plankarte des RROP

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. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich auf Grund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes bzw. des Geltungsbereiches keine relevanten Auswirkungen auf Erholung und Tourismus. Alle Wegeverbindungen aus dem Ort in die Landschaft bleiben erhalten und es ergibt sich keine relevante landschaftliche Wirksamkeit.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist aktuell Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft (Acker / Grünland) aus. Damit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf erforderlich. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher eine Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ erfolgen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf "Sondergebiet Tierklinik"/ Großmaischeld - Entwurf



Abb. 16: Entwurf zu Änderung des Flächennutzungsplanes

c) **Landesplanerische Stellungnahme vom 10.06.2025**

In der Landesplanerischen Stellungnahme sind folgenden Angaben enthalten:

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:

im Teilbereich SO-1:

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

Anlagen und Gebäude zur Unterbringung 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 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“ (§ 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 angeschriebenen 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.

BRPHV mit BRPHVAnl:

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 BRPHVAnI niedergelegt und sind daher verbindlich zu erfüllen.

Gemäß Z II. 1.3 BRPHVAnI 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 hochwasserminimierende 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 BRPHVAnI 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.

LEP IV:

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 Beestraße 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.

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. Dieser Nachweis muss aus den Planunterlagen, vornehmlich der Alternativen-Prüfung, 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.

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 Großmaischeld 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.

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 Großmaischeid 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 da

für 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 (entfernten) 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 Hinweis 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 ausreicht, 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.*

zu Hochwasserschutz - Risiken von Hochwasser - Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse - Wasserhaltevermögen des Bodens

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz führt in ihrem Schreiben vom 18.03.2025 folgendes aus:

„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 Schadensminimierung zu treffen.“

„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.“

Darüber hinaus teilen Verbandsgemeindewerke Dierdorf mit Schreiben vom 26.03.2025 mit:

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

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

Aus den genannten Ausführungen ergeben sich keine Belange des Hochwasserschutzes und Umgangs mit Niederschlagswasser, die der vorliegenden Planung entgegenstehen könnten. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ohne Auswirkungen auf Hochwasserereignisse außerhalb des Plangebietes kann gewährleistet werden. Es ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Dazu ist ggf. der Versiegelungsgrad des Grundstücks mit leitungsgebundener Ableitung von Niederschlagswasser zu minimieren oder es sind entsprechende Rückhaltekapazitäten (Zisternen) zu schaffen. Im Baugenehmigungsverfahren kann auch geprüft werden, ob ein Teil des Niederschlagswassers auf dem Grundstück verbleiben und versickern kann. In den Textlichen Festsetzungen ist die Grundfläche von (neuen) Gebäuden, von denen sich eine leitungsgebundene Ableitung von Niederschlagswasser nicht vermeiden lässt, deutlich eingeschränkt, im Teilbereich SO-2 auf nur etwa 30 %). Zudem ist festgesetzt, dass alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind. Hoffflächen können zudem so hergestellt und befestigt werden, dass Niederschlagswasser entweder unmittelbar durch den Oberflächenbelag versickert oder seitlich abfließt und dort auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickert. Zusammenfassen bleibt festzustellen, dass die Belange des Hochwasserschutzes in der vorliegenden Planung auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und der vorliegenden Fachinformationen einer Fortführung der Planung nicht entgegenstehen.

zu Überplanung von Außenbereichsflächen / Innenentwicklung

Der Anlass für die vorliegende Planung ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Es gibt zur Inanspruchnahme der Flächen im Teilbereich SO-2 keine Alternativen. Die Tierklinik hat einen etablierten Standort und kann nur nach Süden erweitert werden. Zudem stehen nur diese Flächen als Eigentum des Inhabers der Tierklinik zur Verfügung.

zu Erschließung

Die Zufahrt von der Beetstraße zum gesamten Plangebiet erfolgt über private Flächen. Gesonderte öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sind dafür weder erforderlich noch vorgesehen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens. Darin kann dann auch die bestehende Zufahrt über das Flurstück 68/1 berücksichtigt werden, das nicht in gleichem Eigentum und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht erfolgt für den Parkplatz, über den diese Zufahrt führt, eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Baurechts.

zu Überplanung landwirtschaftlicher Flächen

Dazu gilt wiederum, dass der Anlass für die vorliegende Planung in der Begründung ausführlich dargelegt ist. Die Nutzung findet bereits weitgehend in der Form statt, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll. Die Flächen werden bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und für eine solche Nutzung auch nicht benötigt. Es gibt zur Inanspruchnahme der Flächen im Teilbereich SO-2 keine Alternativen. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

zu Energieversorgung

Es wäre der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht angemessen, Festungen zur Form der Energieversorgung zu treffen, zumal der Teilbereich SO-2, für den der Bebauungsplan erstmaliges Baurecht schafft, lediglich der Unterbringung von Tieren dient.

zu Auswirkungen auf das Klima

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung lediglich um ein Grundstück, das zudem weitgehend bereits so genutzt wird, wie der Bebauungsplan dies zulässt. Eine besondere klimatische Funktion, die der Planung entgegenstehen könnte oder zu beachten wäre, ist nicht zu erkennen.

zu Radonpotenzial

Zu potenziellen Radonbelastungen liegen keine konkreten Informationen vor. Da der Teilbereich SO-2, für den der Bebauungsplan erstmaliges Baurecht schafft, nur der Unterbringung von Tieren dient, ist dieser Planungsbelang ohnehin nicht relevant.

zu Erholung und Tourismus

Vor der Planung sind keine Bereiche betroffen, die in besonderer Weise der Erholung und dem Tourismus dienen. Das Plangebiet ist zudem so gelegen, dass es keine landschaftliche Wirksamkeit hat, somit auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Erholungswert der Landschaft rund um Großmaiseid. Der Anregung folgend, werden im Entwurf zur Offenlage Werbeanlagen eingeschränkt.

zu Bemerkungen

Die aufgeführten Bemerkungen werden in der weiteren Planung im Entwurf zur Offenlage sowohl bei der Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist das Areal, das sich im Eigentum der Tierklinik befindet, als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB festgesetzt. Entsprechende der bestehenden und künftigen Nutzung wird die Zweckbestimmung mit „Tierklinik“ bestimmt. Ausgenommen davon sind Gehölzbestände im Südwesten des Areals, die als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Umgrenzung „Erhaltung von Bäumen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Baugrenzen bestimmen die Platzierung von Gebäuden. Diese orientieren sich am Bestand und lassen diesem ein angemessenes Erweiterungspotenzial, dass jedoch nicht vollkommen ausgeschöpft werden kann (750 qm = etwa 80 % im SO-1 und 400 qm = etwa 30 % im SO-2). Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²
zusätzlich:	
Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 2.344 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Das Areal der Tierklinik befindet sich an der gemeindlichen Beetstraße und ist darüber erschlossen. Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter befinden sich auf dem Flurstück 68/1 außerhalb des Geltungsbereiches. Die Genehmigung dieser Nutzung soll wie weiterhin auf Basis des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970 erfolgen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Wasserversorgung und sonstige Versorgungsanschlüsse

Die Versorgung u.a. mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Anschlüsse an bestehende Leitungen in der Beetstraße.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls weiterhin über Anschlüsse an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf in der Beetstraße.

D. Begründung der Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird der bestehenden und künftig weiterhin geplanten Nutzung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Im Teilbereich SO-1 werden die vorhandenen Anlagen und Gebäude zur Behandlung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen zugelassen. Anlagen zur Unterbringung von Tieren sollen dort nicht entstehen, um nachteilige Auswirkungen (Schall und Geruch) auf die umliegende Wohnbebauung zu vermeiden.

Anlagen und Gebäude zur Unterbringung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen bleiben daher dem Teilbereich SO-2 vorbehalten.

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

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 29.08.2024 wird die maximale Grundfläche für Gebäude für den Teilbereich SO-1 auf 750 qm und für den Teilbereich SO-2 auf 400 qm festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche SO-1 und SO-2 sind selbstverständlich zulässig, um die entsprechenden Flächen für Zufahrten, Zugänge oder sonstige befestigte Freiflächen herstellen zu können.

Im Teilbereich SO-1 werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, zugelassen.

Im Teilbereich SO-2 darf hingegen die Gebäudehöhe 8 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten. Das reicht für Anlagen zur Unterbringung von Tieren vollkommen aus.

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Länge der Gebäude richtet sich nach den Baugrenzen. Grenzabstände sind auf Vollzugsebene bei der Baugenehmigung zu beachten.

Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind bei Neupflanzungen zu beachten.

Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche

Die als Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flurstücke 170/64 und 171/64 sind als artenreiche Wiese / artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dazu, wie bei solchen Zielen üblich, extensiv zu pflegen und maximal 2x jährlich ab Mitte Juni (2. Mahd ab Mitte August) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso ausgeschlossen, wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung. Eine Beweidung ist als Ausnahme zulässig. Dabei ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (raufutterfressende Großvieheinheiten) je ha zulässig.

Da in der Ortsgemeinde Großmaiseid derzeit ein Flurbereinigungsverfahren erfolgt, bei dem auch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen der Ausgleichsfläche zu erwarten ist, deren Lage und Zuschnitt sich dabei verändern kann. Es ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob für solche Anpassungen/Optimierungen unter Wahrung der erforderlichen Flächengröße, Zielsetzung und Maßnahmen eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen

als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Wie in anderen Bebauungsplänen der Ortsgemeinde zur Minimierung von Umweltauswirkungen üblich, sind baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig.

Stellplätze (gem. § 88 Abs. 3 Nr. 1 LBauO)

Vor Garagen ist ebenfalls üblicherweise eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten.

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

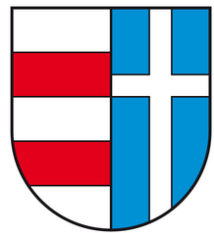
Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischeld
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaischeld

.....,

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB
mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

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

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Eigentümer der bestehenden Tierklinik an der Beetstraße in Großmaiseid hat mit Datum vom 03.07.2024 einen Antrag gestellt, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf zu ändern.

Über diesen Antrag hat zunächst der Bauausschuss am 01.08.2024 beraten, mit dem Ergebnis, dass das östliche Flurstück 68/1, dass nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört, nicht überplant und in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Zudem soll der Bebauungsplan ermöglichen, dass in begrenztem Umfang im südlichen Teil des Tierklinikareals über den Bestand hinaus weitere Anlagen zur Unterbringung von Tieren ermöglicht werden sollen, da zu erwarten ist, dass bei einer weiteren positiven Entwicklung der Tierklinik die vorhandenen Anlagen künftig nicht ausreichen können.

Auf Basis dieser Vorberatung wurde das Konzept zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Auftrag des Antragstellers angepasst.

In der Planfassung vom 26.08.2024 wurde nicht nur das Flurstück 68/1 aus der Planung und dem Geltungsbereich ausgegrenzt, sondern es wurden für den südlichen Teil des Klinikareals auch Baugrenzen bestimmt, die dem gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Gleichzeitig wird in dieser Planfassung eine Differenzierung zwischen einem Teilbereich SO-1 im Norden, der nur der Behandlung von Tieren (Haus-, Nutz- und Wildtiere) dient, einem Teilbereich SO-2 im Süden, in dem Anlagen zur Unterbringung der Tiere ermöglicht werden.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates wurde über den Antrag vom 03.07.2024 und die im Nachgang erfolgten Anpassungen beraten. Der vorgestellten Konzeption des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde jedoch festgestellt, dass das Flurstück 137/1 ebenfalls nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört und nicht überplant werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Gebäude, insbesondere im südlichen Teilbereich SO-2 nur in begrenztem Maße erweitert werden können und nicht die festgesetzten Baugrenzen ausschöpfen.

In der Beratung wurden daher maximale Grundflächen für Gebäude bestimmt, mit 750 qm im Teilbereich SO-1 (etwa 50 % der SO-1-Fläche und 80 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze) und 400 qm im Teilbereich SO-2 (etwa 17,5 % der SO-2-Fläche und 30 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze).

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²
zusätzlich:	
Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 2.344 m ²

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

FFH-Prüfung

Der Bauleitplanung werden durch die Europäische Fauna – Flora - Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Europäische Vogelschutzrichtlinie (VSch-RL) zusätzliche Pflichten auferlegt. Soweit die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck durch Darstellungen oder Festsetzungen von Bauleitplänen erheblich beeinträchtigt werden können, ist eine gesonderte Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches ca. 3,5 km südwestlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

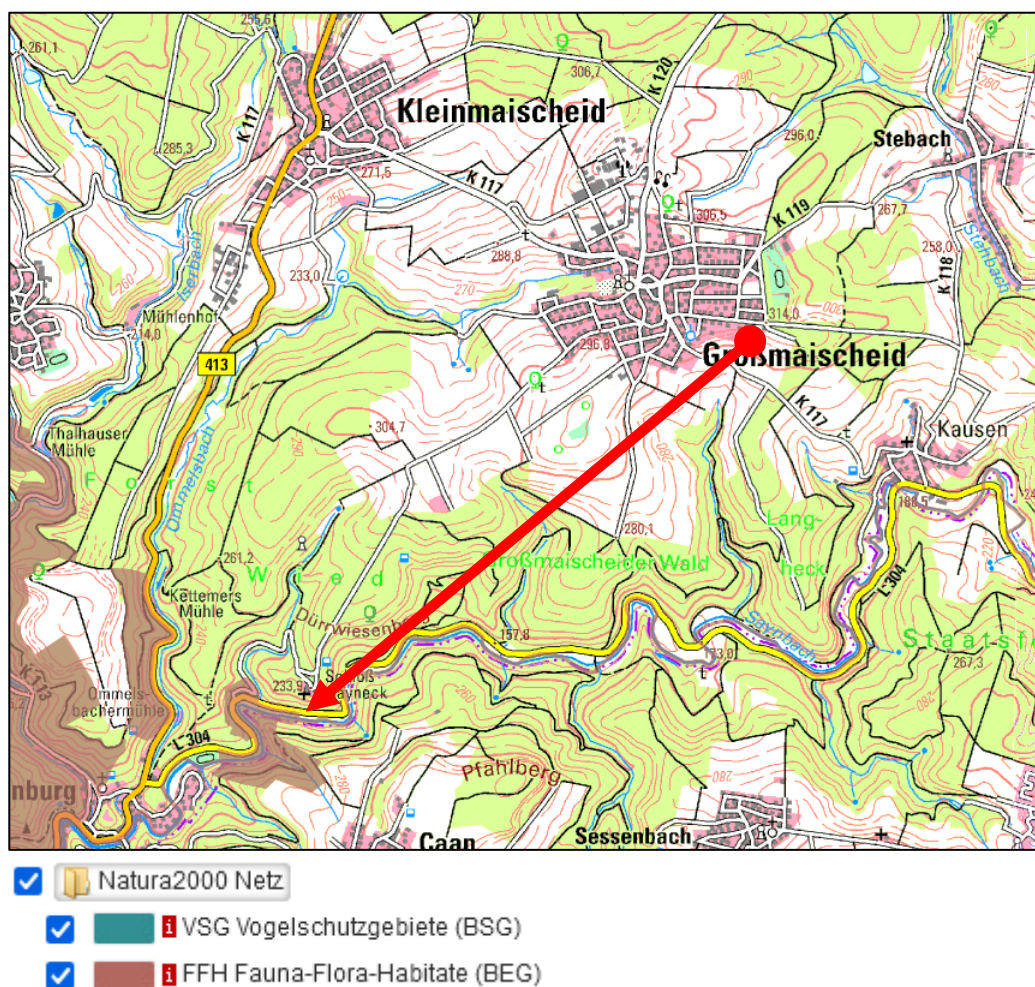


Abb. 17: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Großmaiseid 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.“

Die übergeordneten Vorgaben schließen eine weitere Nutzung des Areal der Tierklinik nicht aus, vorausgesetzt es werden alle Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

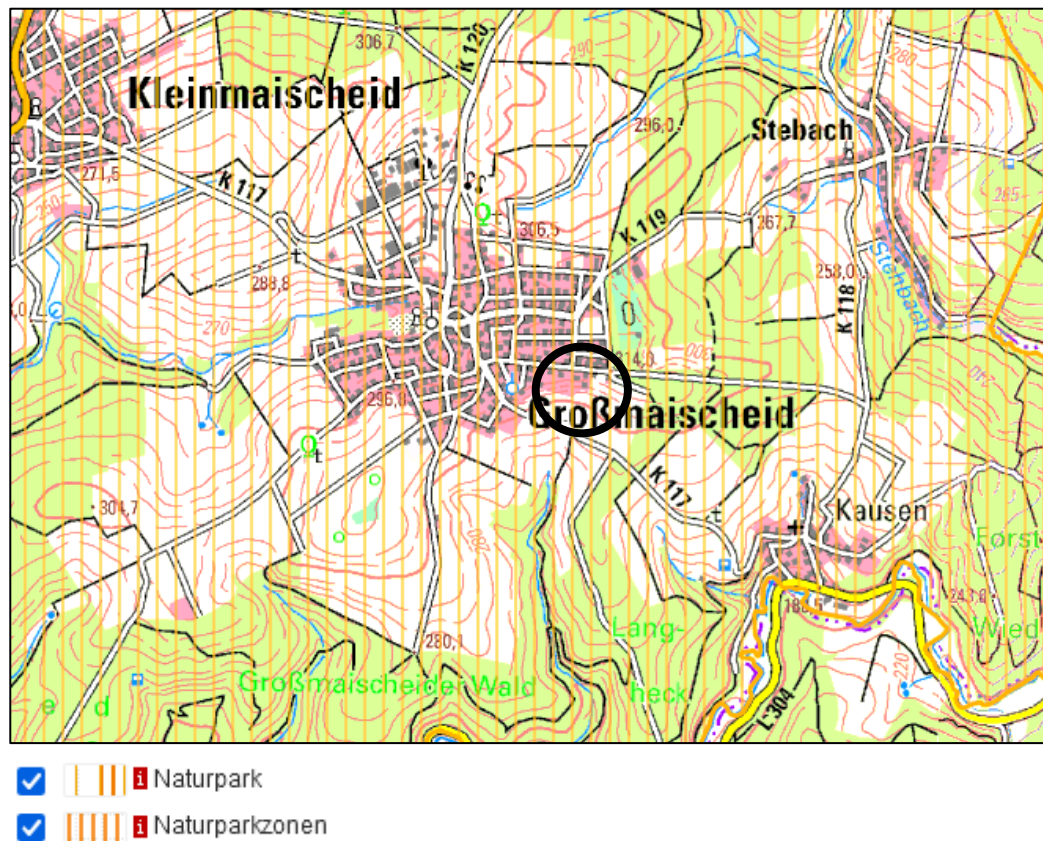


Abb. 18: Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südlich des Plangebietes und schützt Quellbäche südlich von Großmaischeid. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten.

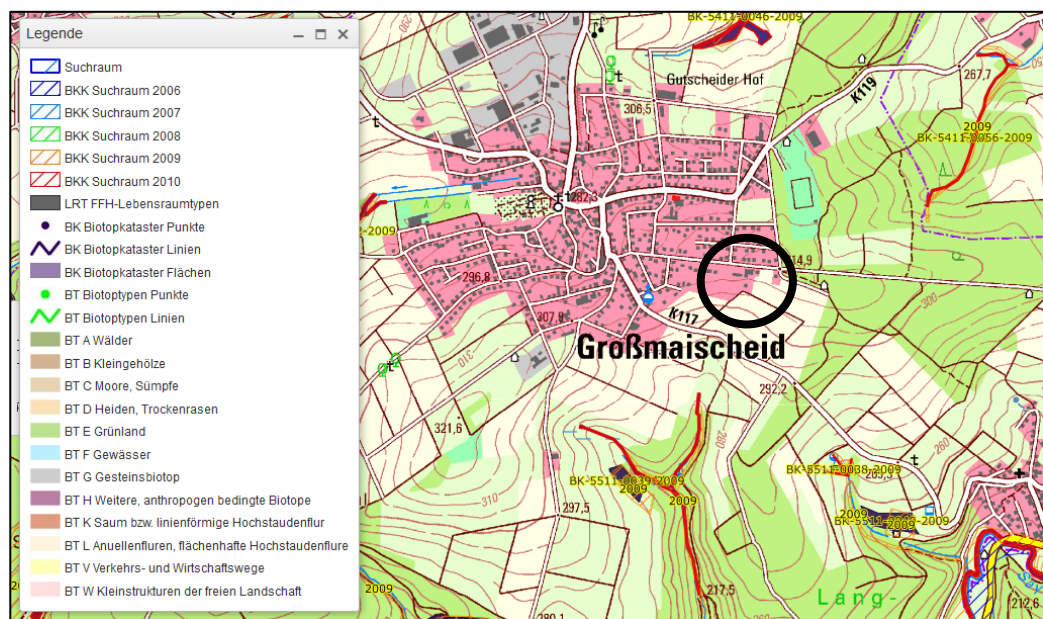


Abb. 19: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Die Tierklinik besteht bereits seit viele Jahren und ist in diesem Umfeld etabliert. Auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970 wurde die Nutzung als Wohngebietsverträglich in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO genehmigt. Das gilt auch für die Stellplätze auf dem Flurstück 68/1, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind. In welchem Umfang und ggf. mit welchen Vorkehrungen oder Nutzungsbeschränkungen die Anlagen zur Unterbringung von Tieren im südlichen Teilbereich SO-2 möglich und genehmigungsfähig sind, muss das Baugenehmigungsverfahren zeigen.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, wird das Areal der Tierklinik bereits weitgehend baulich genutzt. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Gehölzbestand, der weitgehend erhalten bleiben soll.

Grundsätzlich sind die Nutzungen, die der Bebauungsplan zulassen soll, überwiegend bereits vorhanden und Erweiterungen sollen nur in begrenztem Umfang möglich sein.

Insgesamt sind auf Grund der bestehenden Nutzung hochwertige Biotope und Lebensräume eher ausgeschlossen. In landwirtschaftlich genutzten Gebäuden können sich jedoch Brut- und Ruhestätten von geschützten und/oder nicht geschützten Tierarten ergeben, die z.B. offene Unterstände als Brutplatz nutzen.

Generell gelten die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie des § 24 LNatSchG RLP. Diese sind bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu beachten, unabhängig von Bauleitplanung und Baugenehmigung.

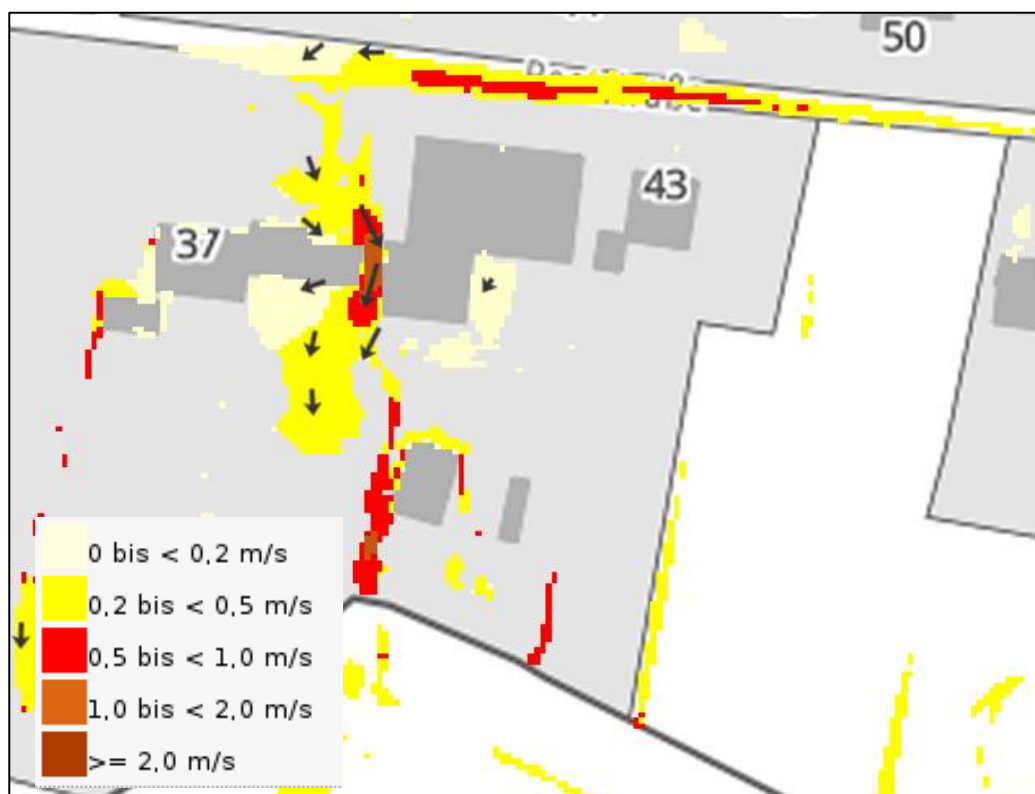


Abb. 20: Luftbild des Plangebietes (Quelle: LANIS-RLP)

Schutzgut Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Lehmboden, geringem Ertragspotenzial (Ackerzahl bis 20-40), geringer Bodenfunktion sowie bis zu 0,70 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum. Die Erosionsgefährdung ist sehr gering.

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinskluft-Grundwasserleiter mit einer geringen - äußerst geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und günstiger Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.



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

Abb. 21: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.

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

Wie die Karte zeigt, besteht insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Grundsätzlich gilt nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz die Allgemeine Sorgfaltspflicht, nach der jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8,5-9 ° C und einem Jahresniederschlag 900-1000 mm.

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 und ist zudem bereits weitgehend baulich genutzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet stellt die vorhandene bauliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar. Es wurden durch die Nutzung bereits Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt. Auf Grund der Auswirkungen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander als in hohem Maße anthropogen überprägt zu werten.

b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen, die abgerissen werden sollen. Der Bebauungsplan soll vielmehr die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen, vorhandene, noch nicht genehmigte bauliche Anlagen nachträglich genehmigen zu können.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen istFläche / Boden

Das Plangebiet umfasst etwa 3.946 qm und wird derzeit breits als Areal der Tierklinik genutzt.

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²
Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 2.344 m ²

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 300 m² bisheriger offener Bodenflächen zusätzlich bebaut und versiegelt werden.

Wasser

Das Plangebiet dient nicht zur Trinkwassergewinnung und hat auch ansonsten keine besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Verbandsgemeinderwerke Dierdorf.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Auf Grund der vorhandenen Nutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Biologische Vielfalt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Es entstehen im Wesentlichen Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für eine solche Nutzung typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die bisherige Genehmigung der Nutzung erfolgte nach dem Bebauungsplan von 1970 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Schadstoffe

Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind bei der zulässigen Nutzung und den dazu getroffenen Nutzungszuordnungen nicht zu erwarten.

Lärm

Planungsrelevante Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Lärm entsteht durch den Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden. Die Stellplätze befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Erschütterungen

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Wärme

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Aufheizeffekte von versiegelten Flächen können durch Beschattung und eine ausreichende Begrünung im Plangebiet verringert werden.

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Außer Baulärm bei Baumaßnahmen, die zeitlich begrenzt sind, entstehen dauerhaft allenfalls 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 dem Betrieb werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

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

Da die Nutzung weitgehend bereits vorhanden ist, entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend nur fiktive Auswirkungen und neue Auswirkungen allenfalls in geringem Umfang. Auf Grund der geringen Flächengröße und der umliegenden Gehölz- und Grünstrukturen sind keine planungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten, den es mit bauleitplanerischen Regelungen und Festsetzungen zu begegnen gilt. Im Sondergebiet SO-2 sind zudem nur Anlagen zur Unterbringung von Tieren zulässig, die auch bei einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zulässig wären. Von solchen Anlagen gehen weder besondere Auswirkungen aus, noch besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandel. Es handelt sich nicht um eine Massentierhaltung, die in der Regel anders zu bewerten wäre.

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**Schutzgut Mensch**

Da die Tierklinik bereits seit vielen Jahren besteht und an diesem Standort fest etabliert ist, werden im Rahmen der Bauleitplanung keine besonderen Maßnahmen bezogen auf potenzielle Emissionen bzw. Immissionsbelastungen der umliegenden Wohnbebauung bestimmt und festgesetzt. Es bleibt weiterhin Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, sofern es dazu eine Veranlassung gibt, über spezielle gutachterliche Untersuchungen zu prüfen und nachzuweisen, dass die geltenden Richtwerte im Umfeld eingehalten werden. Das betrifft sowohl Schall, Staub als auch Gerüche. Die bisherige Nutzung zeigt, dass die Tierklinik mit umliegendem Wohnen grundsätzlich verträglich sein kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind die allgemein geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG sowie des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz LNatSchG zu beachten. Das betrifft insbesondere den Schutz wildlebender Tiere nach §§ 39 und 44 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie nach § 24 LNatSchG (Nestschutz).

Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten. Textlich Festsetzungen bestimmen, dass auf den festgesetzten privaten Grünflächen vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen sowie dass alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig.

Schutzgüter Boden, Wasser

Bezogen auf Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt ist die Grundfläche von Gebäuden in einem Maß festgesetzt, das deutlich unter den Optionen des § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt. Zudem ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen. Weitere bauleitplanerische Regelungen und Festsetzungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Schutzgüter Klima/Luft

Besondere Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Daher sind auch diesbezüglich keine Regelungen und Festsetzungen geboten und erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist landschaftlich nicht wirksam. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Durch die Bebauung entstehen zwangsläufig folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich nicht vermeiden lassen.

- Schutzgut Mensch: Immissionen durch Verkehr und ggf. Gerüche durch die Unterbringung von Tieren
- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Lebensraumverluste durch bauliche Anlagen und Lebensraumveränderungen durch Grünflächengestaltung
- Schutzgut Boden: Verlust von belebten Böden durch Überbauung, Veränderungen der Bodenbeschaffenheit durch Erdarbeiten und temporäre Baufeldnutzung
- Schutzgut Wasser: Verlust offener Bodenflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, kanalgebundene Ableitung von Niederschlagswasser, Verunreinigung durch Verkehr und Tiere
- Schutzgut Klima/Luft: Veränderungen des Mikroklimas im Bereich baulicher Anlagen (wärmere und trockenere Luft)
- Schutzgut Landschaft: kleinräumig begrenzte Veränderung durch bauliche Anlagen

Aus Ausgleich und zur Kompensation sind folgende Maßnahmen auf vom Eigentümer der Tierklinik bereitgestellten Flächen vorgesehen:

Die als Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flurstücke 170/64 und 171/64 sind als artenreiche Wiese / artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dazu, wie bei solchen Zielen üblich, extensiv zu pflegen und maximal 2x jährlich ab Mitte Juni (2. Mahd ab Mitte August) zu mähen. Das Mahgut ist zu entfernen. Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso ausgeschlossen, wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregulung. Eine Beweidung ist als Ausnahme zulässig. Dabei ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (raufutterfressende Großvieheinheiten) je ha zulässig.

Derzeit wird die Fläche intensiv von Pferden beweidet und ist entsprechend durch Trittschäden und Überdüngung beeinträchtigt. Mit der Extensivierung als artenreiche Mähwiese erfolgt nicht nur eine Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sondern gleichsam eine Entlastung des Bodens und Wasserhaushaltes durch weniger Verdichtung und weniger Nährstoffanreicherung. Zudem wirkt sich eine größere Artenvielfalt auch positiv auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft aus.



Abb. 22: intensive Beweidung und deren Folgen für die Vegetation

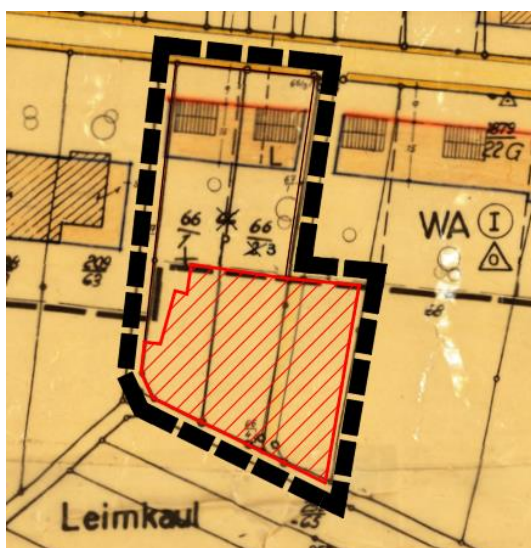


Abb. 23: aktueller Zustand der betroffenen Pferdweide

Da in der Ortsgemeinde Großmaischeid derzeit ein Flurbereinigungsverfahren erfolgt, bei dem auch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen der Ausgleichsfläche zu erwarten ist, deren Lage und Zuschnitt sich dabei verändern kann. Es ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob für solche Anpassungen/Optimierungen unter Wahrung der erforderlichen Flächengröße, Zielsetzung und Maßnahmen eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Auf die Anwendung eines quantitativen Verfahrens (z.B. Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz) wird verzichtet. Statt dessen werden alle Bauflächen des Teilbereichs SO-2, für die der vorliegende Bebauungsplan erstmals Baurecht schafft, als potenzieller Eingriff bewertet und entsprechend im Flächenverhältnis 1:1 ausgeglichen.



ca. 2.025 qm

Abb. 24: Eingriffsfläche (neu)

Die Ausgleichsfläche ist mit 2.344 qm somit ausreichend bemessen, um einen angemessenen Ausgleich bzw. eine angemessene Kompensation für die erstmals bauleitplanerisch zugelassenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu gewährleisten.

Überwachungsmaßnahmen

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

5. Planungsalternativen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl

Der Anlass für die vorliegende Planung ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Es gibt zur Inanspruchnahme der Flächen im Teilbereich SO-2 keine Alternativen. Die Tierklinik hat einen etablierten Standort und kann nur nach Süden erweitert werden. Zudem stehen nur diese Flächen als Eigentum des Inhabers der Tierklinik zur Verfügung. Die Nutzung findet bereits weitgehend in der Form statt, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll. Die Flächen werden bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und für eine solche Nutzung auch nicht benötigt. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die Zufahrt von der Beetstraße zum gesamten Plangebiet erfolgt über private Flächen. Gesonderte öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sind dafür weder erforderlich noch vorgesehen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens. Darin kann dann auch die bestehende Zufahrt über das Flurstück 68/1 berücksichtigt werden, das nicht in gleichem Eigentum und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht erfolgt für den Parkplatz, über den diese Zufahrt führt, eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Baurechts.

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben 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.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP).

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Eigentümer der bestehenden Tierklinik an der Beetstraße in Großmaiseheid hat mit Datum vom 03.07.2024 einen Antrag gestellt, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf zu ändern. Über diesen Antrag hat zunächst der Bauausschuss am 01.08.2024 beraten, mit dem Ergebnis, dass das östliche Flurstück 68/1, das nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört, nicht überplant und in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Zudem soll der Bebauungsplan ermöglichen, dass in begrenztem Umfang im südlichen Teil des Tierklinikareals über den Bestand hinaus weitere Anlagen zur Unterbringung von Tieren ermöglicht werden sollen, da zu erwarten ist, dass bei einer weiteren positiven Entwicklung der Tierklinik die vorhandenen Anlagen künftig nicht ausreichen können. Auf Basis dieser Vorberatung wurde das Konzept zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Auftrag des Antragstellers angepasst. In der Planfassung vom 26.08.2024 wurde nicht nur das Flurstück 68/1 aus der Planung und dem Geltungsbereich ausgegrenzt, sondern es wurden für den südlichen Teil des Klinikareals auch Baugrenzen bestimmt, die dem gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Gleichzeitig wird in dieser Planfassung eine Differenzierung zwischen einem Teilbereich SO-1 im Norden, der nur der Behandlung von Tieren (Haus-, Nutz- und Wildtiere) dient, einem Teilbereich SO-2 im Süden, in dem Anlagen zur Unterbringung der Tiere ermöglicht werden. In der Sitzung des Ortsgemeinderates wurde über den Antrag vom 03.07.2024 und die im Nachgang erfolgten Anpassungen beraten. Der vorgestellten Konzeption

des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde jedoch festgestellt, dass das Flurstück 137/1 ebenfalls nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört und nicht überplant werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Gebäude, insbesondere im südlichen Teilbereich SO-2 nur in begrenztem Maße erweitert werden können und nicht die festgesetzten Baugrenzen ausschöpfen. In der Beratung wurden daher maximale Grundflächen für Gebäude bestimmt, mit 750 qm im Teilbereich SO-1 (etwa 50 % der SO-1-Fläche und 80 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze) und 400 qm im Teilbereich SO-2 (etwa 17,5 % der SO-2-Fläche und 30 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze).

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²

zusätzlich:

Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche)	ca. 2.344 m ²
--	--------------------------

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches ca. 3,5 km südwestlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Großmaischeid 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.“

Die übergeordneten Vorgaben schließen eine weitere Nutzung des Areals der Tierklinik nicht aus, vorausgesetzt es werden alle Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Biotopverbunde, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate betroffen.

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südlich des Plangebietes und schützt Quellbäche südlich von Großmaischeid. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten.

Die Tierklinik besteht bereits seit viele Jahren und ist in diesem Umfeld etabliert. Auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970 wurde die Nutzung als Wohngebietsverträglich in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO genehmigt. Das gilt auch für die Stellplätze auf dem Flurstück 68/1, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind. In welchem Umfang und ggf. mit welchen Vorkehrungen oder

Nutzungsbeschränkungen die Anlagen zur Unterbringung von Tieren im südlichen Teilbereich SO-2 möglich und genehmigungsfähig sind, wird die weitere Planung zeigen.

Grundsätzlich sind die Nutzungen, die der Bebauungsplan zulassen soll, überwiegend bereits vorhanden und Erweiterungen sollen nur in begrenztem Umfang möglich sein. Insgesamt sind auf Grund der bestehenden Nutzung hochwertige Biotope und Lebensräume eher ausgeschlossen. In landwirtschaftlich genutzten Gebäuden können sich jedoch Brut- und Ruhestätten von geschützten und/oder nicht geschützten Tierarten ergeben, die z.B. offene Unterstände als Brutplatz nutzen. Generell gelten die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie des § 24 LNatSchG RLP. Diese sind bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu beachten, unabhängig von Bauleitplanung und Baugenehmigung.

Es besteht insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Dem gilt es planerisch entgegen zu wirken. Grundsätzlich gilt nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz die Allgemeine Sorgfaltspflicht, nach der jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

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 und ist zudem bereits weitgehend bauliche genutzt.

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

Im Plangebiet stellt die vorhandene bauliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar. Es wurden durch die Nutzung bereits Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt. Auf Grund der Auswirkungen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander als in hohem Maße anthropogen überprägt zu werten.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen, die abgerissen werden sollen. Der Bebauungsplan soll vielmehr die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen, vorhandene, noch nicht genehmigte bauliche Anlagen nachträglich genehmigen zu können.

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 300 m² bisheriger offener Bodenflächen zusätzlich bebaut und versiegelt werden.

Das Plangebiet dient nicht zur Trinkwassergewinnung und hat auch ansonsten keine besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Biologische Vielfalt.

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es entstehen im Wesentlichen Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für eine solche Nutzung typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die bisherige Genehmigung der Nutzung erfolgte nach dem Bebauungsplan von 1970 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind bei der zulässigen Nutzung und den dazu getroffenen Nutzungszuordnungen nicht zu erwarten.

Planungsrelevante Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Lärm entsteht durch den Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden. Die Stellplätze befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Planungsrelevante Erschütterungen sind ggf. außer bei der Ausführung von Baumaßnahmen bzw. Bauarbeiten nicht zu erwarten, die dann jedoch zeitlich begrenzt sind.

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Nutzung sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Aufheizeffekte von versiegelten Flächen können durch Beschattung und eine ausreichende Begrünung im Plangebiet verringert werden. Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten. Außer Baulärm bei Baumaßnahmen, die zeitlich begrenzt sind, entstehen dauerhaft allenfalls Belästigungen durch den Kfz-Verkehr. Das lässt sich aber nicht vermeiden.

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

Planungsrelevante Umweltauswirkungen sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

Da die Nutzung weitgehend bereits vorhanden ist, entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend nur fiktive Auswirkungen und neue Auswirkungen allenfalls in geringem Umfang. Auf Grund der geringen Flächengröße und der umliegenden Gehölz- und Grünstrukturen sind keine planungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten, den es mit bauleitplanerischen Regelungen und Festsetzungen zu begegnen gilt. Im Sondergebiet SO-2 sind zudem nur Anlagen zur Unterbringung von Tieren zulässig, die auch bei einer privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zulässig wären. Von solchen Anlagen gehen weder besondere Auswirkungen aus, noch besteht eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandel. Es handelt sich nicht um eine Massentierhaltung, die in der Regel anders zu bewerten wäre.

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

Schutzgut Mensch: Da die Tierklinik bereits seit vielen Jahren besteht und an diesem Standort fest etabliert ist, werden im Rahmen der Bauleitplanung keine besonderen Maßnahmen bezogen auf potenzielle Emissionen bzw. Immissionsbelastungen der umliegenden Wohnbebauung bestimmt und festgesetzt. Es bleibt weiterhin Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens, sofern es dazu eine Veranlassung gibt, über spezielle gutachterliche Untersuchungen zu prüfen und nachzuweisen, dass die geltenden Richtwerte im Umfeld eingehalten werden. Das betrifft sowohl Schall, Staub als auch Gerüche. Die bisherige Nutzung zeigt, dass die Tierklinik mit umliegendem Wohnen grundsätzlich verträglich sein kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Im Hinblick auf Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind die allgemein geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG sowie des Landesnaturschutzgesetzes von Rheinland-Pfalz LNatSchG zu beachten. Das betrifft insbesondere den Schutz wildlebender Tiere nach §§ 39 und 44 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sowie nach § 24 LNatSchG (Nestschutz). Im Bebauungsplan sind entsprechende Hinweise enthalten. Textlich Festsetzungen bestimmen, dass auf den festgesetzten privaten Grünflächen vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen sowie dass alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig.

Schutzgüter Boden, Wasser: Bezogen auf Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt ist die Grundfläche von Gebäuden in einem Maß festgesetzt, das deutlich unter den Optionen des § 17 Abs. 1 BauNVO bleibt. Zudem ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und sicherzustellen. Weitere bauleitplanerische Regelungen und Festsetzungen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Schutzgüter Klima/Luft: Besondere Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Daher sind auch diesbezüglich keine Regelungen und Festsetzungen geboten und erforderlich.

Schutzgut Landschaft: Das Plangebiet ist landschaftlich nicht wirksam. Daher sind keine Maßnahmen erforderlich.

Durch die Bebauung entstehen zwangsläufig folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter, die sich nicht vermeiden lassen.

- Schutzgut Mensch: Immissionen durch Verkehr und ggf. Gerüche durch die Unterbringung von Tieren

- Schutzgut Pflanzen und Tiere: Lebensraumverluste durch bauliche Anlagen und Lebensraumveränderungen durch Grünflächengestaltung
- Schutzgut Boden: Verlust von belebten Böden durch Überbauung, Veränderungen der Bodenbeschaffenheit durch Erdarbeiten und temporäre Baufeldnutzung
- Schutzgut Wasser: Verlust offener Bodenflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser, kanalgebundene Ableitung von Niederschlagswasser, Verunreinigung durch Verkehr und Tiere
- Schutzgut Klima/Luft: Veränderungen des Mikroklimas im Bereich baulicher Anlagen (wärmere und trockenere Luft)
- Schutzgut Landschaft: kleinräumig begrenzte Veränderung durch bauliche Anlagen

Aus Ausgleich und zur Kompensation sind folgende Maßnahmen auf vom Eigentümer der Tierklinik bereitgestellten Flächen vorgesehen: Die als Fläche für die Landwirtschaft mit der Umgrenzung „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flurstücke 170/64 und 171/64 sind als artenreiche Wiese / artenreiches Grünland zu entwickeln. Die Fläche ist dazu, wie bei solchen Zielen üblich, extensiv zu pflegen und maximal 2x jährlich ab Mitte Juni (2. Mahd ab Mitte August) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist ebenso ausgeschlossen, wie der Einsatz von Mitteln zum Pflanzenschutz, zur Schädlingsbekämpfung und zur Wachstumsregelung. Eine Beweidung ist als Ausnahme zulässig. Dabei ist im Durchschnitt des Jahres maximal 0,5 RGV (raufutterfressende Großvieheinheiten) je ha zulässig.

Derzeit wird die Fläche intensiv von Pferden beweidet und ist entsprechend durch Trittschäden und Überdüngung beeinträchtigt. Mit der Extensivierung als artenreiche Mähwiese erfolgt nicht nur eine Aufwertung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sondern gleichsam eine Entlastung des Bodens und Wasserhaushaltes durch weniger Verdichtung und weniger Nährstoffanreicherung. Zudem wirkt sich eine größere Artenvielfalt auch positiv auf das Landschaftsbild und den Erholungswert der Landschaft aus. Da in der Ortsgemeinde Großmaiseid derzeit ein Flurbereinigungsverfahren erfolgt, bei dem auch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen der Ausgleichsfläche zu erwarten ist, deren Lage und Zuschnitt sich dabei verändern kann. Es ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden, ob für solche Anpassungen/Optimierungen unter Wahrung der erforderlichen Flächengröße, Zielsetzung und Maßnahmen eine Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Auf die Anwendung eines quantitativen Verfahrens (z.B. Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz) wird verzichtet. Statt dessen werden alle Bauflächen des Teilbereichs SO-2, für die der vorliegende Bebauungsplan erstmals Baurecht schafft, als potenzieller Eingriff (ca. 2.025 qm) bewertet und entsprechend im Flächenverhältnis 1:1 ausgeglichen. Die

Ausgleichsfläche ist mit 2.344 qm somit ausreichend bemessen, um einen angemessenen Ausgleich bzw. eine angemessene Kompensation für die erstmals bauleitplanerisch zugelassenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu gewährleisten.

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

Der Anlass für die vorliegende Planung ist in der Begründung ausführlich dargelegt. Es gibt zur Inanspruchnahme der Flächen im Teilbereich SO-2 keine Alternativen. Die Tierklinik hat einen etablierten Standort und kann nur nach Süden erweitert werden. Zudem stehen nur diese Flächen als Eigentum des Inhabers der Tierklinik zur Verfügung. Die Nutzung findet bereits weitgehend in der Form statt, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden soll. Die Flächen werden bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und für eine solche Nutzung auch nicht benötigt. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die Zufahrt von der Beetstraße zum gesamten Plangebiet erfolgt über private Flächen. Gesonderte öffentlicher Erschließungsmaßnahmen sind dafür weder erforderlich noch vorgesehen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist Aufgabe des Baugenehmigungsverfahrens. Darin kann dann auch die bestehende Zufahrt über das Flurstück 68/1 berücksichtigt werden, das nicht in gleichem Eigentum und daher nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung ist. Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht erfolgt für den Parkplatz, über den diese Zufahrt führt, eine Genehmigung auf Basis des bestehenden Baurechts.

4. Quellen

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarte RLP
- Klimaatlas RLP
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- Landesplanerische Stellungnahme vom 10.06.2025
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischheid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaischheid

.....,