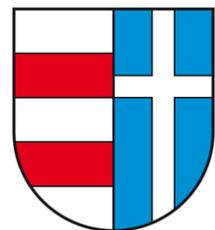


Bebauungsplan
„Dörnchen“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaiseid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 15. August 2024
55 Seiten



Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

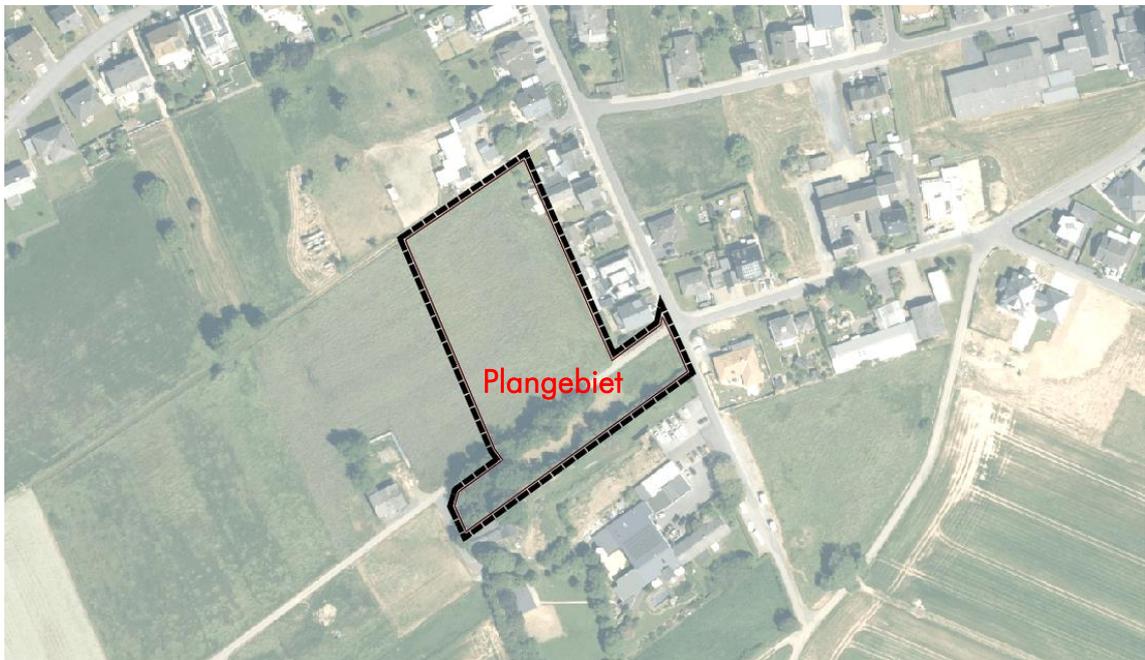


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

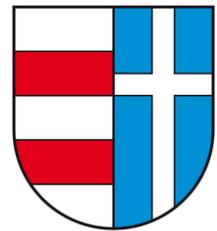
I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen	I-3
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	I-3
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-4
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	I-4
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 zur Entwässerung.....	I-9
4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-16
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-17
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben	II-3
a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	II-3
b) Flächennutzungsplan	II-4
C. Erläuterung der Planung	II-5
D. Begründung der Festsetzungen	II-8
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-11
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-13
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-18
5. Planungsalternativen	III-18
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-20
B. zusätzliche Angaben	III-21
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-21
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-21
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-21
4. Quellen.....	III-21
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	III-22

Rechtgrundlagen

- 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) 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 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- 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 § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- 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 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan
„Dörnchen“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.05.2021

2. Verbindlichkeit

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

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

B. Textliche Festsetzungen

Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung gelten die weiteren Festsetzungen sowohl für die in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichneten Flächen als auch für die mit „B“ gekennzeichnete Fläche.

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für die in der Planzeichnung mit „WA“ gekennzeichneten Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

Für die in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichnete Fläche wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Art der Nutzung richtet sich nach § 34 i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan).

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

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig. Als Ausnahme sind auch versiegelte Freiflächen zulässig, wenn das darauf auftreffende Niederschlagswasser frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann.

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Der höchste Punkt des Gebäudes („Firsthöhe“) darf eine Höhe von 10 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Die Traufhöhe darf eine Höhe von 7 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe auf mindestens zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten sowie jeweils $\frac{3}{4}$ der Dachlänge einzuhalten.

Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe als Attika-Höhe über dem obersten Geschoss und somit als maximale Gebäudehöhe.

Maßgebend für die Berechnung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenrand-Höhen. Die Höhen der grundstücksbezogenen Bezugspunkte (höchster Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze) auf dem Straßenrand bzw. der Grundstücksgrenze können aus den Höhenangaben in der Planzeichnung entsprechend interpoliert werden.

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Es sind Gebäudelängen von bis zu 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen darf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude nicht überschreiten.

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)

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

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, die über die sich aus der GRZ von 0,4 ergebende zulässige Grundfläche einschließlich Nebenanlagen hinaus gehen, 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. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

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

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung zu errichten. Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende oder parkende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

6. 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 (z.B. Wintergärten), 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 und bei Bedarf mit einer Experteneinschätzung abzusichern, sowie ggf. mit der zuständigen Behörde abzustimmen. 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 vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass

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

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Ausrichtung der Gebäude

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

Umgang mit Oberboden

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

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

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von Kampfmittel 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.

Hinweise zu Leitungen der Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind über die Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de zu erhalten. Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist eine Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.



Abb. 3: Leitungsplan

In Teilbereichen befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist der u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung von Arbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom verwiesen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase Maßnahmen an den Anlagen der Telekom ergeben, ist diese zu verständigen, damit in ihrem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Leidig, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; eMail: Thomas.Leidig@telekom.de) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB—L, Herrn Seibert, Philipp-Reis—Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; eMail: Elmar.Seibert@telekom.de).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen. Eigenmächtige Veränderungen an Anlagen der Telekom durch nicht von ihr beauftragte Unternehmer sind nicht zulässig. Unternehmer müssen vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholen.

Sonstige Hinweise:

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden – Abteilung Erdgeschichte: erdgeschichte@gdke.rlp.de / Tel. 0261/6675-3032. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000.

Bislang liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können dennoch bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

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.

Es liegen keine Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials vor.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39. 65549 Limburg, Rufnummer 06431/297765, Email: Daniel.Wagner02@telekom.de) ist rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, bei der Erschließungs- und Ausbauplanung einzubeziehen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technischen Regel - Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ - sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.

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.

3. Hinweise zur Entwässerung

Zur Abwasserbeseitigung wurde eine Fachplanung erstellt und damit eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Erlaubnis/Genehmigung zur Errichtung der Entwässerungsanlagen wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur vom 26.10.2022 erteilt. Der Bescheid enthält jedoch außer Nebenbestimmungen zur Gestaltung des Rückhaltebeckens auch die Auflage, dass die erteilte Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens „Dörnchen“ erst wirksam wird, wenn der Umbau des dem RÜB „Großmaiseid“ nachgeschaltetem Regenrückhaltebeckens erfolgt ist. Die Vergrößerung des Rückhaltevolumens im RRB „Großmaiseid“ ist bis spätestens zum 31.12.2024 herzustellen. Der notwendige Genehmigungsantrag ist bis spätestens zum 31.12.2023 hier vorzulegen.

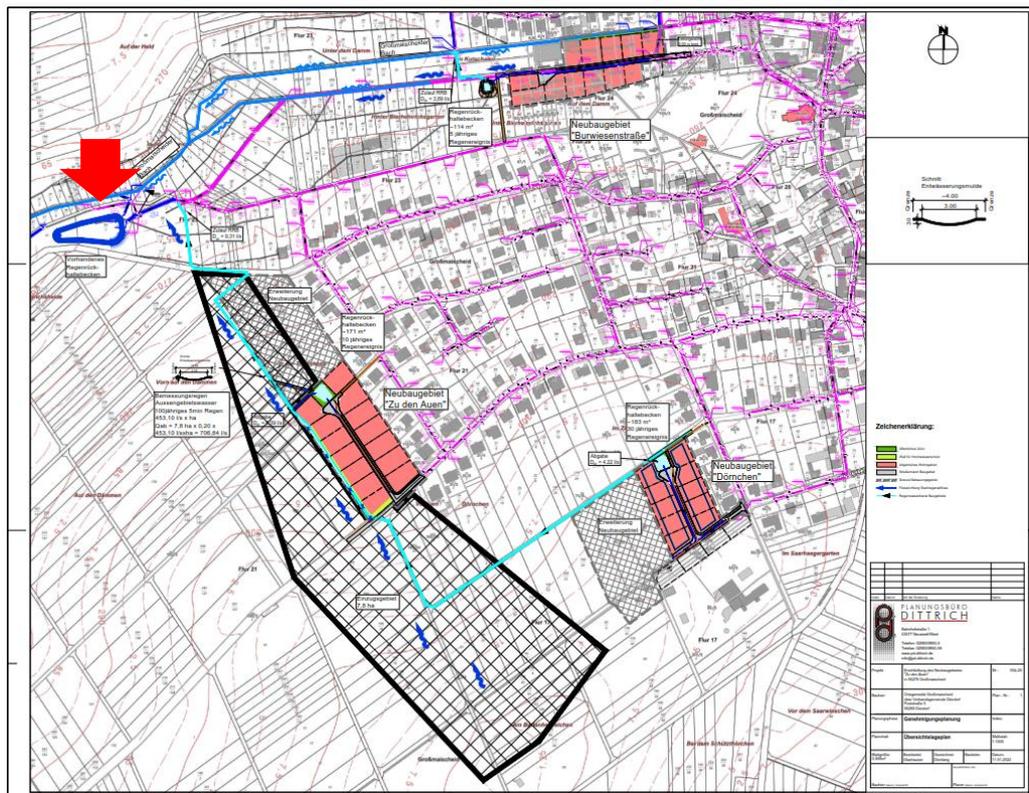


Abb. 4: Lageplan mit Kennzeichnung des RRB „Großmaiseid“ (roter Pfeil)

Bezüglich der Nebenbestimmungen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, insbesondere um eine landschaftsgerechte Modellierung der Böschungen zu ermöglichen, wurde die für das Becken in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche abweichend von der nachfolgenden Abbildung um 2 m in westlicher Richtung erweitert.

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte der Fachplanung bzw. Antragsunterlagen aufgeführt.

Auszüge aus den Antragsunterlagen

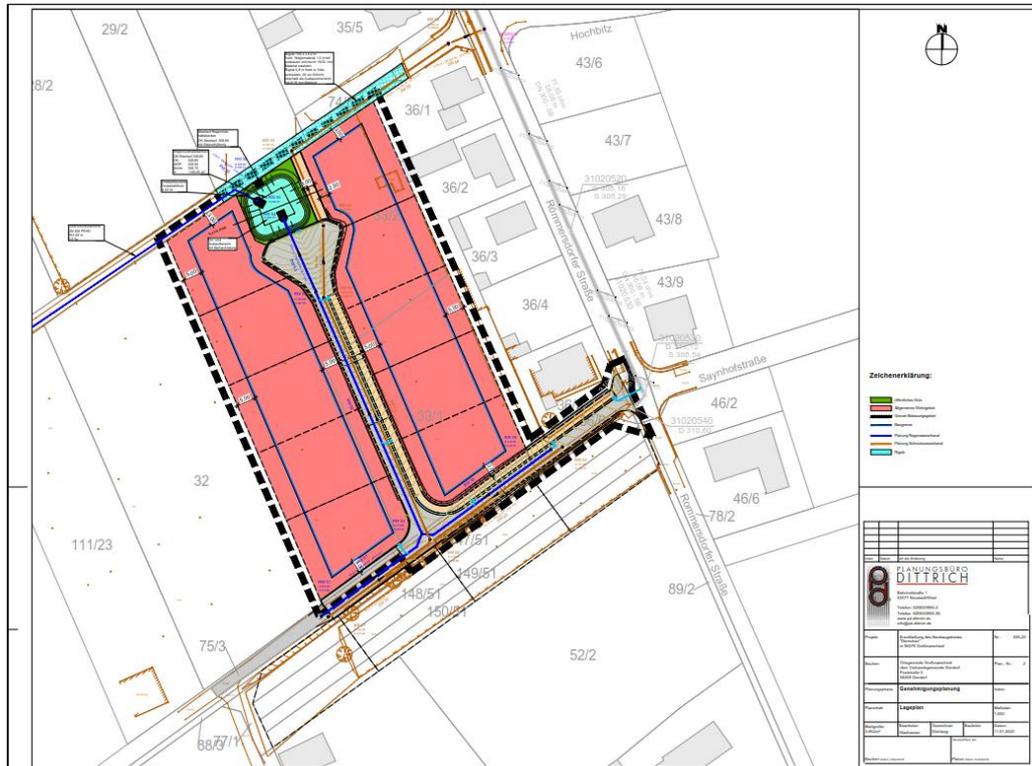


Abb. 5: Lageplan
Regenwasserkanal

Das anfallende Regenwasser der geplanten Straßenflächen wird über das Quergefälle in Regenabläufe in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Grundstücke leiten das Wasser über eine Anschlussleitung ein. Die Straßenplanung zur Erschließung ist erfolgt. Die Details wie Anzahl der Regeneinläufe, Quergefälle und Ausbildung von Rinnen sind planungstechnisch erfasst. Die Dimensionierung des Kanals wurde auf ein statistisches Regenereignis $r5(2) = 206,7$ l/s x ha bemessen (siehe beiliegende Tabellen). Hierzu ist anzumerken, dass gem. gültigem B-Plan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt wurde. Der geplante Regenwasserkanal verfügt über eine Nennweite von DN 300 SB. Die Trassenführung liegt in dem, nach B-Plan festgesetzten Straßenkörper und mündet in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken. Für Überflutungserignissen wird die Wasserführung in der Straßenfläche bis zum Regenrückhaltebecken mit einem negativen Gefälle, Tiefpunkt der Straße auf der Mittelachse, ausgeführt. Das Regenwasser der Straßenfläche kann schadensfrei aus dem Baugebiet geführt werden.

Regenrückhaltebecken

Das geplante RRB befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der Parzelle 33/2.

Das Becken ist für ein 30-jähriges Regenereignis ausgelegt mit einem Wasserstand von $\sim 1,75$ m. Der Freibord ist mit 10 cm geplant und der Bereich des Überlaufs wird mit einer Steinschüttung gesichert. Das bei stärkeren

Regenereignissen überlaufende Wasser kann auf den Wegeparzellen 74/6 und 74/5 in der eine Rigole angelegt wird versickern. Die Rigole mit den Abmessungen 60,0 x 4,0 x 0,80 m wird mit 16/32 mm Material erstellt.

Die entwässerungstechnischen Daten können wie folgt angegeben werden:

Sohlfläche:	ca. 55 m ²
Sohlhöhe:	306,75 m ü NN
WSP:	308,50 m ü NN
Böschungsverhältnis:	1:1,5.
Zulauf Höhe:	306,75 m ü NN
Überlauf Höhe:	308,60 m ü NN
max Einstauvolumen:	~183 m ³ .

Das Becken entwässert über eine DN 200 PEHD Leitung in die ca. 600 m entfernten Ablaufleitung des Baugebiets „Zu den Auen. Vom gemeinsamen Schacht RW 7 wird das Regenwasser weiter über eine DN 200 PEHD Leitung bis zum vorhandene Schacht 31000000 geleitet. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 1200 SB mündet in einem bestehenden Rückhaltebecken der das Wasser in den Großmaiseider Bach abgibt. Die genaue Trassenführung ist den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Drosselschacht

Der Schacht RW 56 wird im Bereich des Regenrückhaltebecken in den Ablaufkanal intergriert und hat ein auf max. 4,22 l/s eingestelltes Drosselelement das die Wassermenge begrenzt.

Die Einleitstelle ist beifolgenden Koordinaten (ETRS89, UTM Zone 32) verortet:

Rechtswert: 402418

Hochwert: 5595562

Einleitmenge: Q_{ab} = 4,22 l/s Baugebiet „Dörnchen“

Q_{ab} = 5,09 l/s Baugebiet „Zu den Auen“

Q_{ab} = 9,31 l/s gesamt Menge

Schmutzwasser Baugebiet

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird über Anschlussleitungen an den neuen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der geplante Schmutzwasserkanal verfügt über eine Nennweite von DN 200 PP. Die Trassenführung liegt in dem, nach B-Plan festgesetzten Straßenkörper und mündet im vorhandenen Mischwasserkanal in der Rommersdorfer Straße. Das Schmutzwasser wird im Schacht 3102510 in einem DN 300 SB Kanal eingeleitet.

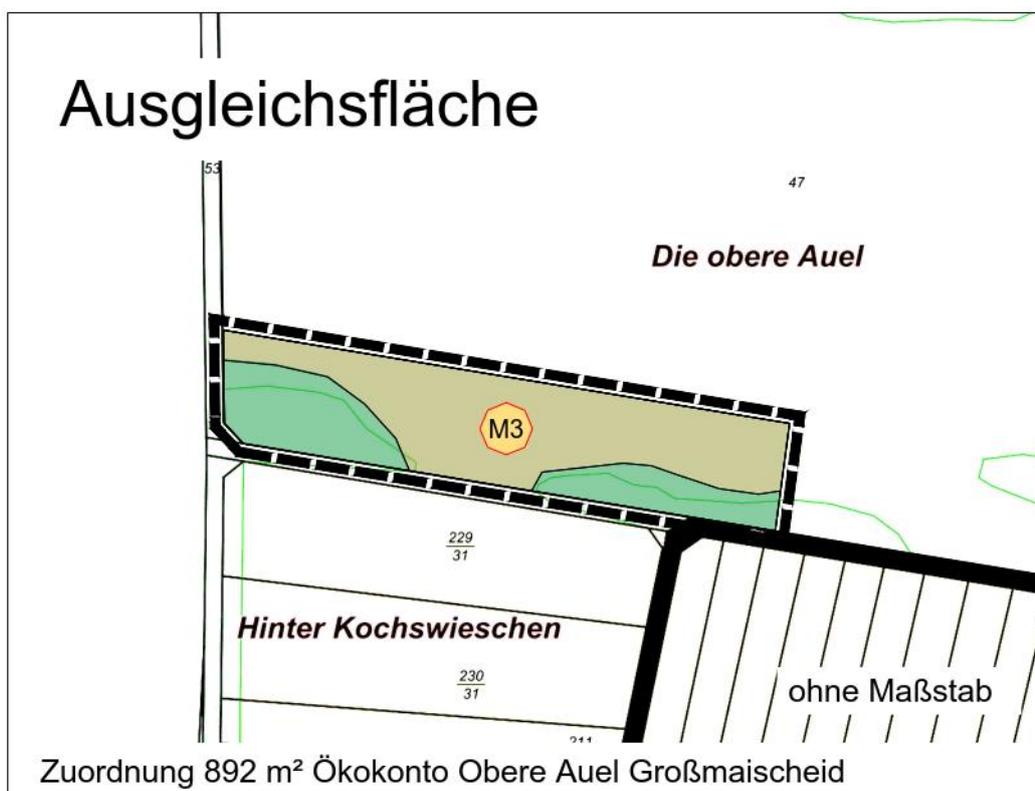
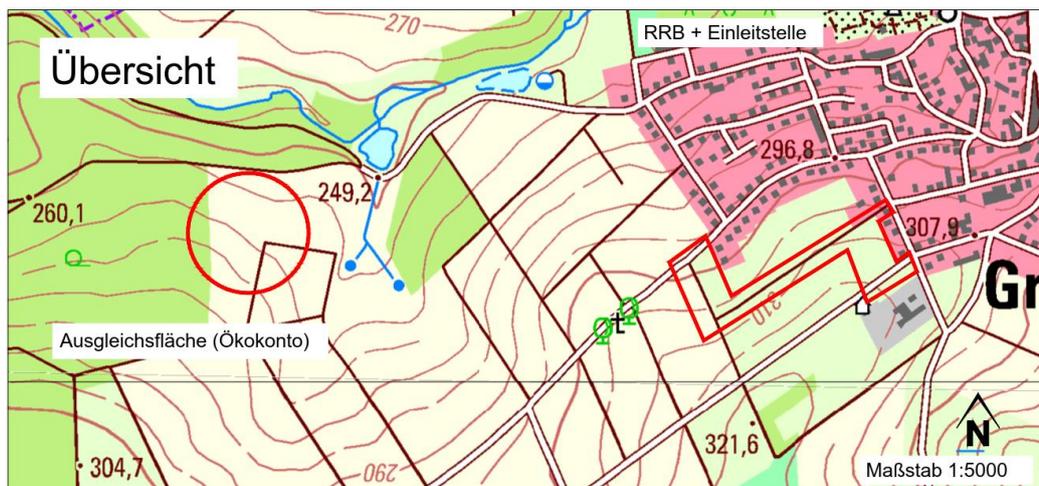


Abb. 8: Ausgleich für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser

Landespflegerische Maßnahmen

- V1** Das Befahren des Geländes mit Baumaschinen wird auf das nötigste Maß begrenzt
- V2** Sollte das Spülbohrverfahren zur Verlegung der Entwässerungsleitungen nicht zum Einsatz kommen:
Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist anzuwenden:
- Die Bäume der Baumgruppe sind mit einer 2 m hohen Umzäunung mit einem Mindestabstand von 1,2 m zum Stamm des jeweiligen Baumes vor Beschädigung durch Baumaschinen und übermäßiger Verdichtung des Wurzelraumes in einem Abstand von bis zu 1,2 m um den Stamm zu schützen.
- Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten.
- Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
- Das Befahren durch Baumaschinen im Wurzelraum von Bäumen muss weitestgehend vermieden und auf das nötigste Maß beschränkt werden.
- V3** Gedrosselter Abfluss über das bestehende Regenrückhaltebecken
- V4** Verwendung des Spülbohrverfahrens bei der Verlegung der Entwässerungsleitungen zur Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion bei geeigneten Bodenverhältnissen/Bodeneigenschaften (außerhalb des Bebauungsplangebiets)
- M1** Herstellung der Bodenauftrags- und Bodenabtragsflächen in Erdbauweise mit Böschungneigung vom max. 1:1,5.
Schonender Umgang mit der vorhandenen Oberbodenschicht und sorgfältige Zwischenlagerung im Randbereich der Baustelle unter Beachtung der DIN 18915. Der Oberboden ist bei der Errichtung der Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Bodenaufträge, etc.) sowie dem Geländeausgleich an den Bestand wieder zu verwenden
- M2** Ansaat der Rückhalteeinrichtung mit einer Regelsaatgutmischung Regio (Ursprungsgebiet 07) für feuchte Standorte/Feuchtwiesen
(Pflege: einmal jährlich im Herbst)
Alternative, wenn Regiomischung nachweislich nicht verfügbar ist:
Ansaat der Rückhalteeinrichtungen mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1.) (Pflege: einmal jährlich im Herbst)
-  Ansaat mit einer Regelsaatgutmischung Regio (Ursprungsgebiet 07) für feuchte Standorte/Feuchtwiesen
- M3** Zuordnung von 892 m² Ökokontoflächen (Obere Auel bei Großmaiseid) (Umwandlung Acker in Gebüschfläche)
- M4** Pflanzung von 3 Strauchgruppen(je 3 Sträucher) heimischer Laubgehölze, 2xv., 60-100 cm



4. 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 Großmaischeld

Guido Kern

Ortsbürgermeister

Großmaischeld

.....,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Großmaischeld

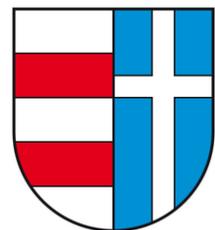
Guido Kern

Ortsbürgermeister

Großmaischeld

.....,

Bebauungsplan
„Dörnchen“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Großmaiseid es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und maßvollen Weiterentwicklung von Großmaiseid wurden auf Basis einer Voruntersuchung zur Standorteignung Beschlüsse zur Aufstellung der vier Bebauungspläne „In der Muhl“, „Burwiesenstraße“, „Dörnchen“ und „Dörnchen“ gefasst. Die Verfahren wurden zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Verfahrens nach § 13b BauGB im Jahre 2020 sowie den bis dahin erfolgten Grunderwerbsverhandlungen der Ortsgemeinde wurde seitens des Ortsgemeinderates beschlossen, das Verfahren für das Plangebiet „In der Muhl“ einzustellen und nur die verbleibenden drei Verfahren fortzuführen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Jahre 2020 hat die Ortsgemeinde dann im zweiten Schritt den Grunderwerb der von den Planungen betroffenen Grundstücke gesichert. Die Ortsgemeinde möchte nur an den Standorten einen Bebauungsplan aufstellen, wo sie auch über die Grundstücke verfügen und die Umsetzung der Bauleitplanung eigenständig steuern kann. Dazu wird voraussichtlich auch eine Bauverpflichtung für die künftigen Erwerber der neuen Baugrundstücke gehören.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal jeweils zwei Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des vormaligen § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Daran soll jedoch auch bei der nunmehr erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Regelverfahren festgehalten werden. Im Rahmen der Planung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die städtebauliche Ordnung und ein Angliedern des neuen Baugebietes an die bestehende Ortslage gewährleistet werden kann.

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets soll über den Anschluss der zu errichtenden öffentlichen Verkehrsfläche an die Rommersdorfer Straße und/oder Saynhofstraße erfolgen. Die insgesamt ca. 180 m lange öffentliche Straße wird mit einer funktionsgerechten Wendeanlage versehen werden, die u.a. Abfallsammelfahrzeugen ermöglicht, die Straße zu befahren und dabei künftig vorschriftsgemäß wenden zu können.

Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist auf kurzem Wege mittels eines Anschlusses an Leitungen in der Rommersdorfer Straße möglich.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über ein zu errichtendes Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets und anschließend in ein weiteres bestehendes Regenrückhaltebecken, für welches ein Überlauf in den Großmaischeider Bach besteht.

Abweichend gegenüber dem vormaligen Verfahren nach § 13b BauGB wird die südliche Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ in die Planung aufgenommen, da diese über die geplante Straße erschlossen wird und ohne Aufnahme in den Bebauungsplan kein Baurecht aufweist. Der Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung WA erfüllt wegen des südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes nicht die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet bezogen auf Wohnqualität und Schallschutz. Insofern bietet § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB die Option, die Nutzung als „einfacher Bebauungsplan“ Einzelfallentscheidungen auf Vollzugsebene im Rahmen der Baugenehmigung zu überlassen. Davon soll innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ Gebrauch gemacht werden.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 9: 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 Baugebietes 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.

LEP IV als Basis der RROP

Das LEP IV sieht in seinen Grundsätzen G 50 und G 51 vor, dass die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden soll. Da die bestehende Bausubstanz nach den Erfahrungen und Erkenntnissen der Ortsgemeinde nicht ausreicht, die Nachfrage nach Wohnraum und einem Eigenheim, insbesondere für junge Familien, abzudecken, hat die Ortsgemeinde letztlich entschieden, mit der Ausweisung neuer Baugrundstücke diesem Bedarf gerecht zu werden. Die Ortsgemeinde hat dazu verschiedene Optionen geprüft. Die vorliegende Planung hat sich dabei als geeignet und umsetzbar erwiesen. Die Belange der Barrierefreiheit können dabei insbesondere bei den öffentlichen Erschließungsanlagen soweit berücksichtigt werden, wie dies das vorhandene Straßennetz und die Topografie ermöglichen.

b) Flächennutzungsplan

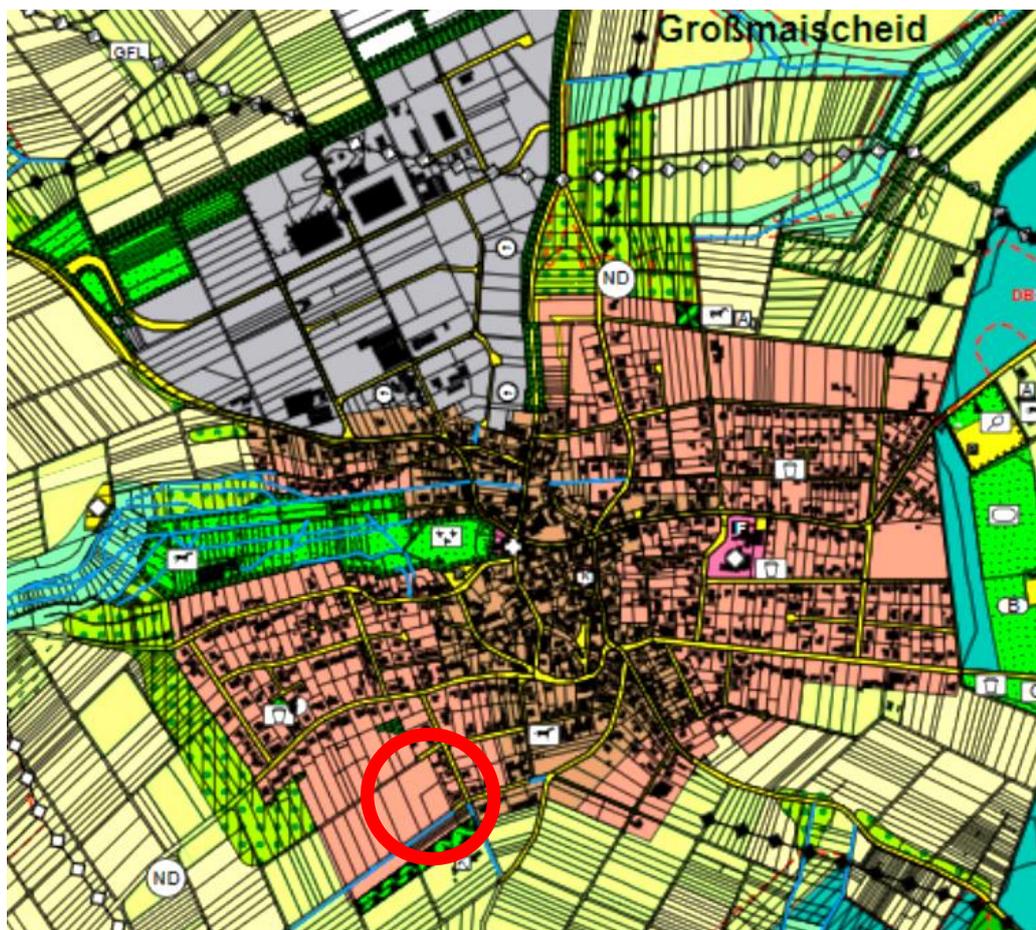


Abb. 10: Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorgesehene Gebiet „Wohnbauflächen“ dar, somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die für die Erschließung der neuen Baugrundstücke erforderliche Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist aus der vorliegenden Fachplanung übernommen, ebenfalls die Randhöhen als Bezug für die Höhenfestsetzungen. Die neuen Baugrundstücke werden dem Nutzungszweck entsprechend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend davon wird die gegenüber dem vormaligen Verfahren nach § 13b BauGB neu aufgenommene südliche Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ nicht als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, sondern an dieser Stelle auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Nutzung im Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung nördlich der Zufahrt von der Rommersdorfer Straße / Saynhofstraße erfüllt wegen des südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes nicht die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet bezogen auf Wohnqualität und Schallschutz. Alternativ ein Mischgebiet festzusetzen, in dem dann auch Wohnen mit entsprechend geringeren Qualitäts- und Schutzerfordernissen zulässig wäre, kommt nicht in Betracht, da damit zwangsweise eine Mischung von Wohnen und Gewerbe gefordert wäre. Das ist jedoch nicht beabsichtigt. Auch ein Dorfgebiet MD oder Dörfliches Wohngebiet MDW nach §§ 5 und 5a BauNVO kommen nicht in Frage, da weder das Umfeld für solche Gebiete typische landwirtschaftliche Baustrukturen aufweist, noch eine solche Nutzung an dieser Stelle künftig ermöglicht werden soll. Insofern bietet § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB die Option, die Nutzung als „einfacher Bebauungsplan“ Einzelfallentscheidungen auf Vollzugsebene im Rahmen der Baugenehmigung zu überlassen. Davon soll innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ Gebrauch gemacht werden.

Mit Baugrenzen wird bestimmt, dass Gebäude in der Regel einen Mindestabstand von 5 m zur neuen Straße sowie 8 m zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes einhalten müssen. Im Bereich der Wendeanlage und des Regenrückhaltebeckens, am südlichen Plangebietsrand sowie für die Baufläche „B“ ist der Abstand reduziert, um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken. Der Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens ist als öffentliche Grünfläche für diesen Verwendungszweck festgesetzt. Um bei Starkregen den topografiebedingten Zufluss von Niederschlagswasser zu vermeiden, ist entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze ein 1 m hoher Erdwall auf den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 9.139 m ²
Wohnbaufläche WA	ca. 5.384 m ²
Baufläche B	ca. 1.660 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	ca. 1.250 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	ca. 55 m ²
öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung	ca. 297 m ²
öffentliche Grünfläche zur Gehölzerhaltung	ca. 493 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine ca. 140 m lange Erschließungsstraße, welche im Norden des Plangebiets in einem funktionsgerechten Wendehammer endet. Die Erschließungsstraße bindet an die Rommersdorfer und die Saynhofstraße an. Für die neue Straße wurde seitens der Ortsgemeinde eine Fachplanung in Auftrag gegeben. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Randhöhen wurden aus dieser Fachplanung übernommen.

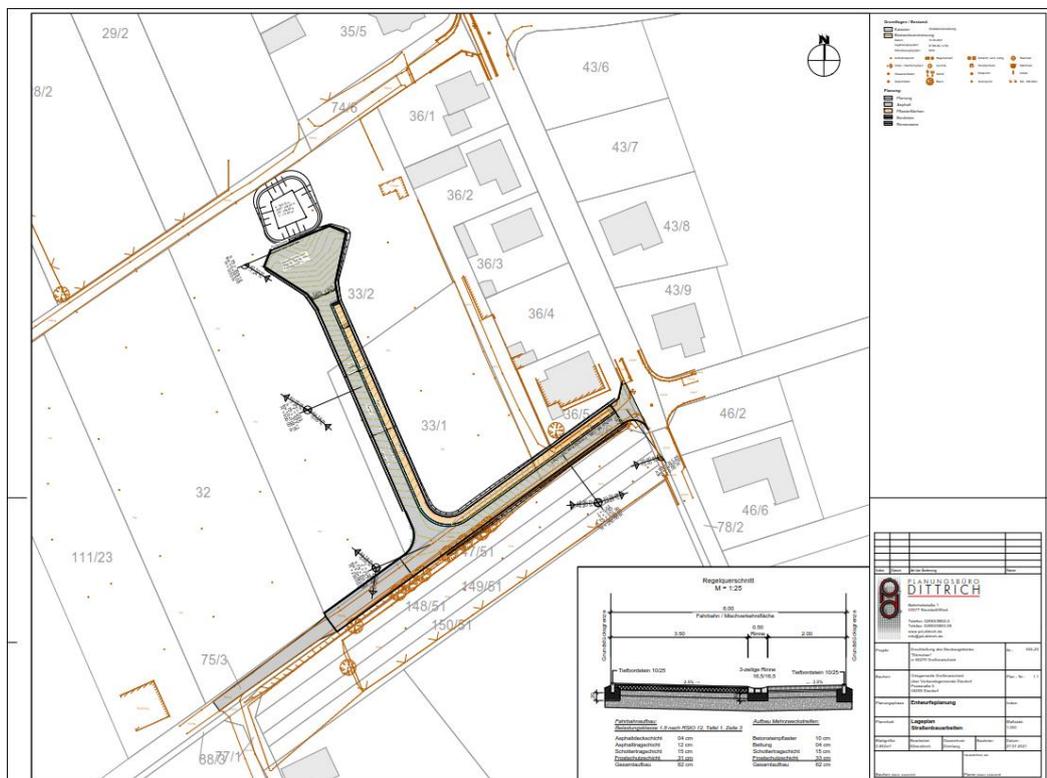


Abb. 11: Fachplanung zur Verkehrerschließung vom 27.07.2021 (Planungsbüro Dittrich)

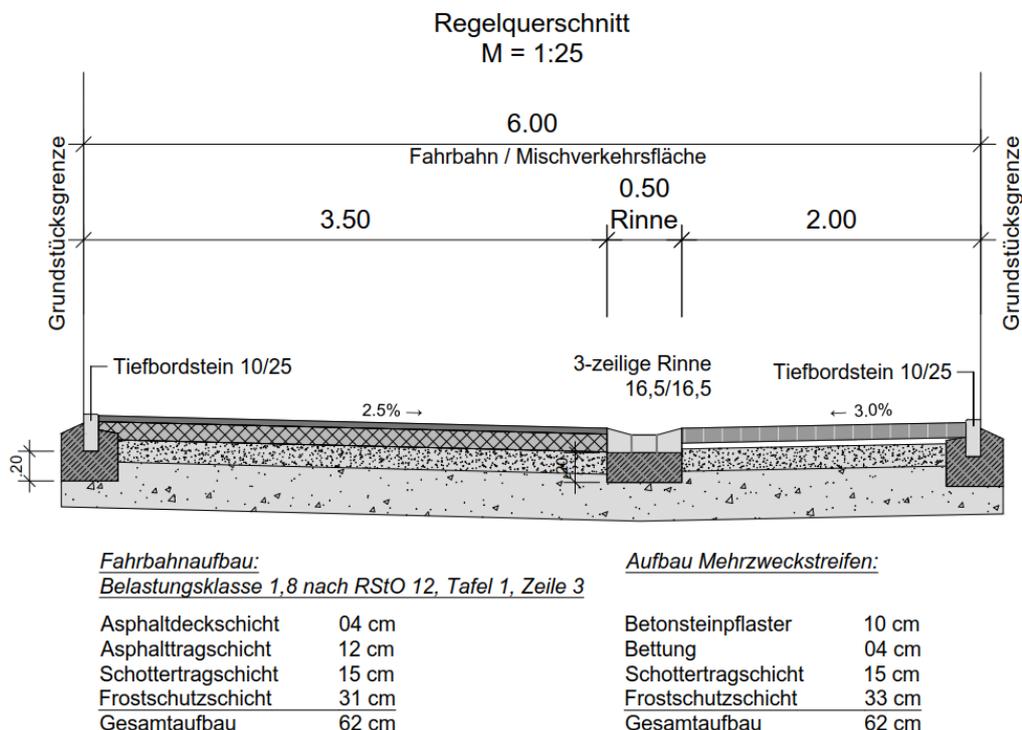


Abb. 12: Fachplanung zur Verkehrserschließung vom 27.07.2021
(Planungsbüro Dittrich)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen in der Rommersdorfer Straße östlich des Plangebiets.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Kanalleitungen zur Schmutzwasserversorgung werden über die Parzelle 74/6 bis zur bestehenden Kanalisation im Bereich der Rommersdorfer Straße verlegt.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird in ein Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets und anschließend über einen Vorfluter in den Großmaiseider Bach eingeleitet. Dazu liegt eine entsprechende Fachplanung vor (siehe Hinweise), der seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz bereits per Mail vom 23.07.2021 grundsätzlich zugestimmt wurde.

Die Erlaubnis/Genehmigung zur Errichtung der Entwässerungsanlagen wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur vom 26.10.2022 erteilt. Der Bescheid enthält jedoch außer Nebenbestimmungen zur Gestaltung des Rückhaltebeckens auch die Auflage, dass die erteilte Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens „Dörnchen“ erst wirksam wird,

wenn der Umbau des dem RÜB „Großmaiseid“ nachgeschaltetem Regenrückhaltebeckens erfolgt ist.

Bezüglich der Nebenbestimmungen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, insbesondere um eine landschaftsgerechte Modellierung der Böschungen zu ermöglichen, wurde die für das Becken in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche um 2 m in westlicher Richtung erweitert.

D. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

Für das neue Baugebiet setzt der Bebauungsplan entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Es sind grundsätzlich im Sinne des vormaligen § 13b BauGB nur Wohnhäuser zulässig. Daran wird auch bei den nunmehr vorliegenden Regelverfahren festgehalten. Die Wohnhäuser können als Ausnahme und untergeordnete Nutzung auch einen Handwerks- oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb beinhalten. Es soll so insbesondere kleinen Handwerksbetrieben oder Unternehmensgründern ermöglicht und erleichtert werden, ihre berufliche Tätigkeit ohne hohe Investitionen in ihrem Wohnhaus ausüben zu können und damit Wohnen und Arbeiten nicht räumlich trennen zu müssen. Das entspricht durchaus dem dörflichen Charakter. Voraussetzung für die Ausnahme ist selbstverständlich, dass das Handwerk oder Gewerbe mit dem Wohnen verträglich ist. Das gilt sowohl für Lärm oder sonstige Emissionen als auch für das entstehende Verkehrsaufkommen.

Alle sonstigen in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden ausgeschlossen. Solche Nutzungen sind meist publikumsintensivere und verkehrserzeugende Nutzungen, die über den Anliegerverkehr hinaus gehen, zu unverhältnismäßig starken Störungen führen und zudem den gewünschten Charakter eines Wohngebietes beeinträchtigen können.

Abweichend davon wird die gegenüber dem vormaligen Verfahren nach § 13b BauGB neu aufgenommene südliche Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ nicht als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, sondern an dieser Stelle auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Nutzung im Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung nördlich der Zufahrt von der Rommersdorfer Straße / Saynhofstraße erfüllt wegen des südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes nicht die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet bezogen auf Wohnqualität und Schallschutz. Alternativ ein Mischgebiet festzusetzen, in dem dann auch Wohnen mit entsprechend geringeren Qualitäts- und Schutzerfordernungen zulässig wäre, kommt nicht in Betracht, da damit zwangsweise eine Mischung von Wohnen und Gewerbe gefordert wäre. Das ist jedoch nicht beabsichtigt. Auch ein Dorfgebiet MD oder Dörfliches Wohngebiet MDW nach §§ 5 und 5a BauNVO kommen nicht in

Frage, da weder das Umfeld für solche Gebiete typische landwirtschaftliche Baustrukturen aufweist, noch eine solche Nutzung an dieser Stelle künftig ermöglicht werden soll. Insofern bietet § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB die Option, die Nutzung als „einfacher Bebauungsplan“ Einzelfallentscheidungen auf Vollzugsebene im Rahmen der Baugenehmigung zu überlassen. Davon soll innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ Gebrauch gemacht werden.

Maß der Nutzung, Höhenbeschränkungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 schöpft die nach § 17 BauNVO für Wohngebiete zulässige Obergrenze aus.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind so eingeschränkt, dass die Menge vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert und auf maximal 40 % der Grundstücksfläche beschränkt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist in Anpassung an die angrenzende Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

Zusätzlich ist die Gebäudehöhe so eingeschränkt, dass keine unerwünscht hohen und im Orts- und Landschaftsbild störend wirkenden Gebäude entstehen können. Der höchste Punkt des Gebäudes, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, darf 10 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist auf 7 m beschränkt.

Als Bezug wurde entgegen anfänglicher Planungsüberlegungen bewusste nicht die Höhe des Straßenrandes vor der Mitte des Grundstücks, sondern der höchste Straßenrandpunkt vor dem jeweiligen Grundstück gewählt. Das wird sowohl den Anforderungen der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen gerecht als auch einer geländeangepassten Bebauung, die bei der südwestlichen Bauzeile dadurch nicht so tief ins Gelände abgesenkt werden muss, um die Werte der straßenbezogenen Trauf- und Firsthöhe ausschöpfen zu können.

Die Traufhöhe ist auf mind. $\frac{3}{4}$ der Dachlänge sowie auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten, damit diese auch städtebaulich wirksam sein kann.

Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 20 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen bleiben dabei unberücksichtigt. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und soll den dörflichen Charakter des Wohngebietes wahren. Gebäude mit bis zu 50 m Länge, wie sie bei offener Bauweise möglich wären, wirken zu massiv und entsprechen nicht dem gewünschten Charakter einer kleinteiligen, lockeren, durchgrüntem Bebauung.

höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Erfahrungen zeigen, dass Baugebiete ohne Einschränkung der Wohneinheiten ein höheres Konfliktpotential besitzen können. Dies wird u.a. durch mehr Verkehr und häufigere Wechsel der Bewohner verursacht. Zudem fügen sich Häuser mit einer höheren Anzahl an Wohnungen i.d.R. durch ihr äußeres Erscheinungsbild und die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen nicht oder nur unzureichend in eine Einfamilienhausbebauung ein.

örtliche Bauvorschriften gem. LBauO RLP

Die Festsetzung, auf jedem Grundstück mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung errichten zu müssen, soll dazu dienen, dass die Erschließungsfunktionen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zu sehr durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge eingeschränkt werden. Das gilt insbesondere für die Abfallentsorgung, die durch eine übermäßige Zahl an bzw. auf der Straße parkender Autos enorm behindert werden kann. Wirtschaftlich ist es jedoch nicht geboten, die öffentlichen Verkehrsflächen so zu erweitern, dass die für die Anwohner erforderlichen Stellplätze auf öffentlichen Flächen bereitgestellt werden. Dafür muss jeder Grundstückseigentümer selbst sorgen. In heutiger Zeit sind für eine dörfliche Lage zwei bis vier Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vollkommen angemessen und zumutbar. Nach § 88 LBauO kann die Gemeinde solche Regelungen per Satzung treffen. Diese Satzung ist im vorliegenden Fall Bestandteil des Bebauungsplanes, begründet mit den genannten Aspekten der Sicherheit und Ordnung des öffentlichen Verkehrs. Vor Garagen ist zudem eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, die sicherstellt, dass vor der Garage haltende oder parkende Fahrzeuge (Pkw) nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

Dass alle baulich nicht genutzten und über die zulässige Grundfläche hinausgehenden Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen sind, soll ökologischen Belangen Rechnung tragen und eine übermäßige Verwendung von Baustoffen zur Freiflächengestaltung („Schottergärten“) vermeiden. Als Begrünung sind dabei jegliche Formen von Ansaaten wie Rasen und Wildblumenwiese oder Bepflanzungen als Kräuter- oder Blumenbeete sowie Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen. Damit wird die Freiflächengestaltung in keiner Weise übermäßig eingeschränkt.

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

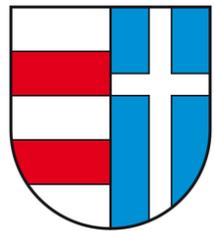
Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaiseid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaiseid

.....,

Bebauungsplan
„Dörnchen“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaiseid
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 frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage aus der Bevölkerung sieht die Ortsgemeinde Großmaiseid es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal jeweils zwei Wohnungen bereitgestellt werden. Im Rahmen der Planung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die städtebauliche Ordnung und ein Angliedern des neuen Baugebietes an die bestehende Ortslage gewährleistet werden kann.

Abweichend davon wird die südliche Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ nicht als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, sondern an dieser Stelle auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Die Nutzung im Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung nördlich der Zufahrt von der Rommersdorfer Straße / Saynhofstraße erfüllt wegen des südlich angrenzenden vorhandenen Gewerbebetriebes nicht die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet bezogen auf Wohnqualität und Schallschutz. § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB bietet die Option, die Nutzung als „einfacher Bebauungsplan“ Einzelfallentscheidungen auf Vollzugsebene im Rahmen der Baugenehmigung zu überlassen. Davon soll innerhalb der Baufläche mit der Kennzeichnung „B“ Gebrauch gemacht werden.

Gesamtfläche	ca. 9.139 m ²
Wohnbaufläche WA	ca. 5.384 m ²
Baufläche B	ca. 1.660 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	ca. 1.250 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	ca. 55 m ²
öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung	ca. 297 m ²
öffentliche Grünfläche zur Gehölzerhaltung	ca. 493 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.

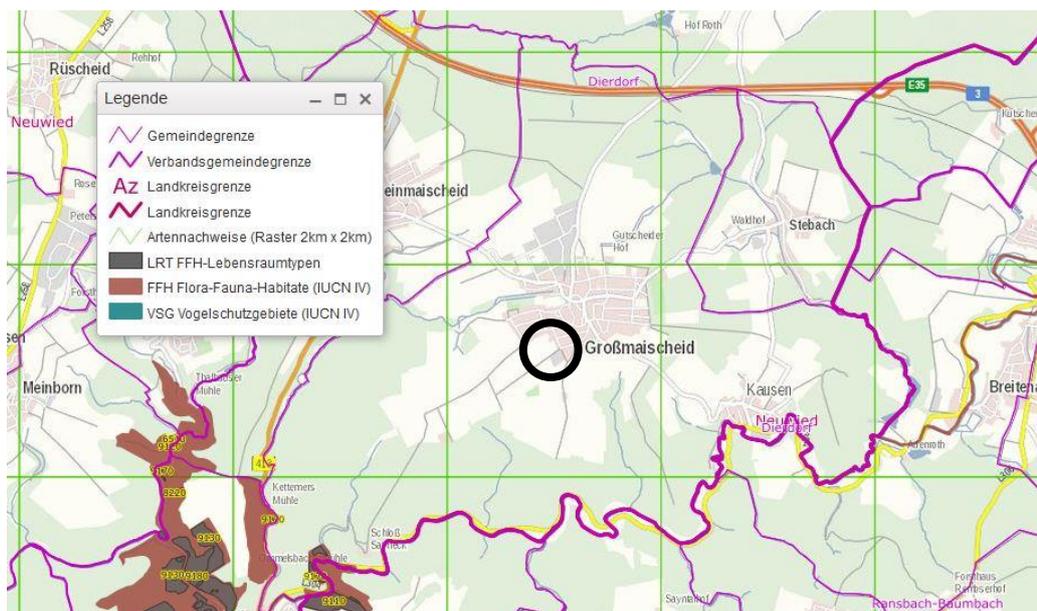


Abb. 13: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches ca. 1,4 km südlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der Neubauggebiete in Großmaiseid zu erwarten.

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 potentielle Nutzung der Flächen als Wohngebiete ein, 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.

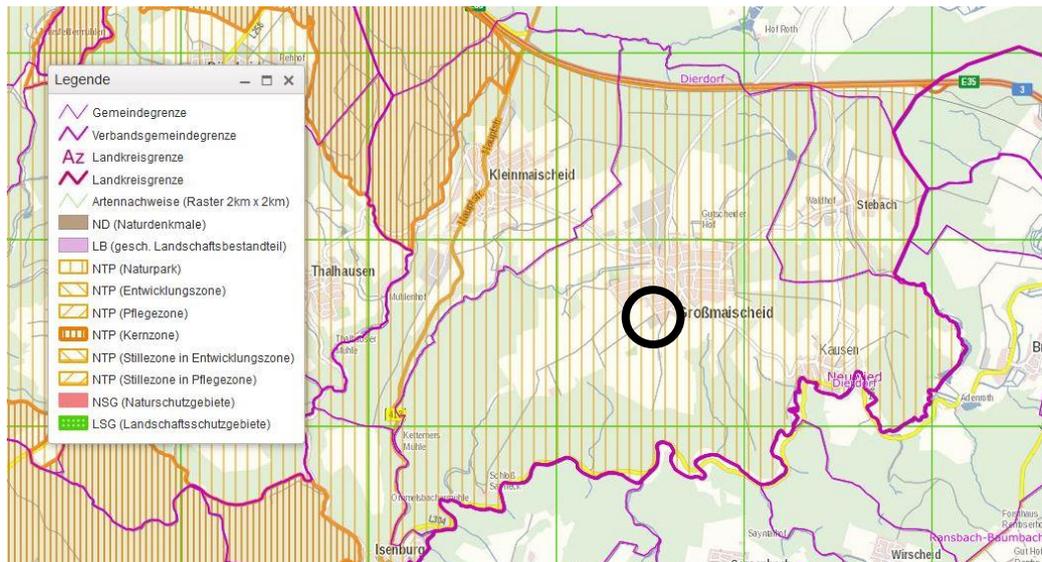


Abb. 14: Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich nördlich des geplanten Baugebietes und schützt Quellbäche westlich von Großmaischeid. Im Rahmen der Niederschlagsentwässerung wird Niederschlagswasser in ein 290 m nordwestlich des Plangebietes bestehendes Regenrückhaltebecken eingeleitet, dieses Regenrückhaltebecken entwässert wiederum in den Großmaischeider Bach, welcher in diesem Gewässerabschnitt als gesetzlich geschütztes Biotop kartiert ist. Da keine neue Einleitestelle im gesetzlich geschützten Gewässerabschnitt errichtet wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung auf gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe zu erwarten.

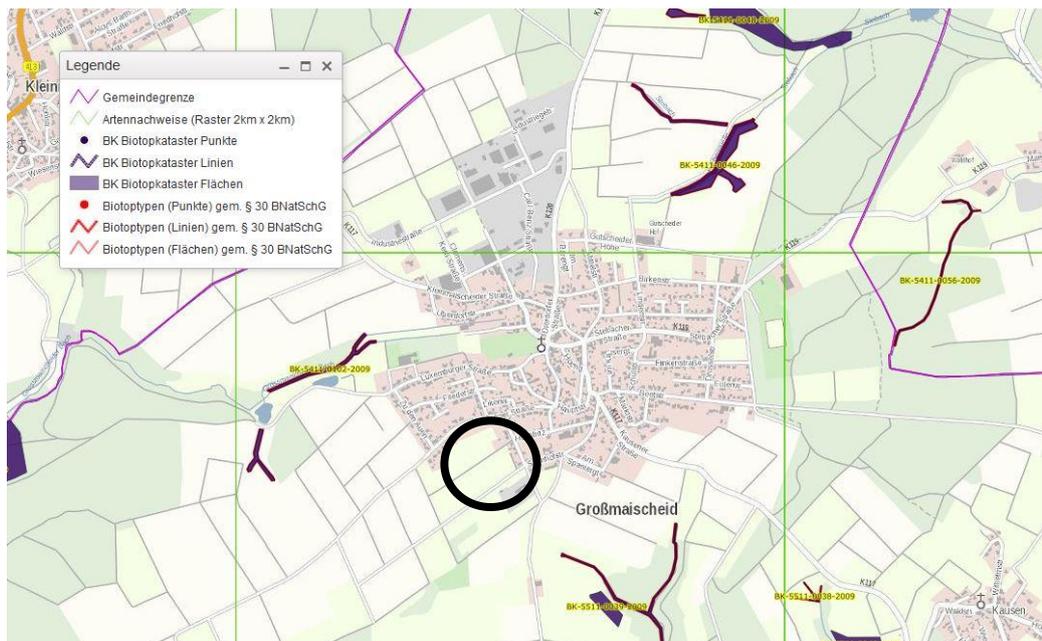


Abb. 15: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biototypen (Quelle: LANIS-RLP)

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

Das Plangebiet wird vom Menschen derzeit als landwirtschaftliche Fläche zur Erzeugung von Nahrungs- und/oder Futtermitteln genutzt. Die vorhandenen Wege dienen als Zugang zur Landschaft für Erholung und Freizeit. Besonders planungsrelevante Funktionen sind nicht gegeben. Besondere Immissionen durch Gewerbe und Verkehr sind an diesem Standort nicht zu verzeichnen. Lediglich die südliche Baufläche liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof, Bushaltestellen) beträgt etwa 650 m und ist fußläufig in etwa 7 Minuten erreichbar. Der Kindergarten ist etwa 600 m entfernt und in 7 Minuten zu erreichen. Die Grundschule ist etwa 750 m entfernt und in 9 Minuten fußläufig zu erreichen. Solche fußläufigen Entfernungen sind für einen Ort wie Großmaiseid angemessen.

Die Anbindung nach Dierdorf erfolgt über die Rommersdorfer Straße, Isenburger Straße und Hauptstraße zur Dierdorfer Straße K 120 und ist bei einer Entfernung von 6,5 km in 9 Minuten mit einem Pkw möglich. Die Anbindung Richtung Neuwied/Koblenz ist über die Rommersdorfer Straße, Isenburger Straße, Hauptstraße und Kleinmaischer Straße in Richtung Kleinmaiseid möglich. Über Kleinmaiseid ist auch in etwa 10 Minuten die Anschlussstelle Dierdorf der Autobahn BAB 3 zu erreichen.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz



Abb. 16: Biotoptypen im Plangebiet (aus dem Verfahren von 2023)

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

EBO- Fettweide

VBO- Wirtschaftsweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 2 Biotoptypen. Über 90% des Plangebiets stellen sich als Fettweide (EBO) /Fettwiese (EA0) dar. Im Süden des Plangebiets besteht im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße ein bituminös befestigter Wirtschaftsweg, an welchen südlich ein Gehölzstreifen (BD3) anschließt.

Durch die Kleinräumigkeit der Planung und die Vorbelastungen durch vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.



Abb. 17: Plangebiet im November 2019, Blick Richtung Nordosten

In dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 11.05.2021 wird das Plangebiet wie folgt beschrieben und bewertet.

Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Großmaiseid im Landkreis Neuwied plant die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes „Dörnchen“ am Südwestrand der Ortslage. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbebauung. Bei dem ca. 0,7 Hektar großen Plangebiet handelt es sich derzeit um eine artenarme Intensivwiese (s. Abb. 1, 2 & 3 sowie Bilddokumentation).

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens treten keine Verbotstatbestände i. S. §§ 44 BNatSchG ein. Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht umzusetzen.

Die Kartierung und Bewertung der neu in die Planung aufgenommenen Baufläche „B“ erfolgt im weiteren Verfahren.

Den aktuellen Zustand des Plangebietes zeigen die nachfolgenden Abbildungen.



Abb. 18: nördlicher Teil des Plangebietes (WA) im August 2024, Blick Richtung Nordosten



Abb. 19: südlicher Teil des Plangebietes (Baufläche „B“) im August 2024, Blick Richtung Westen

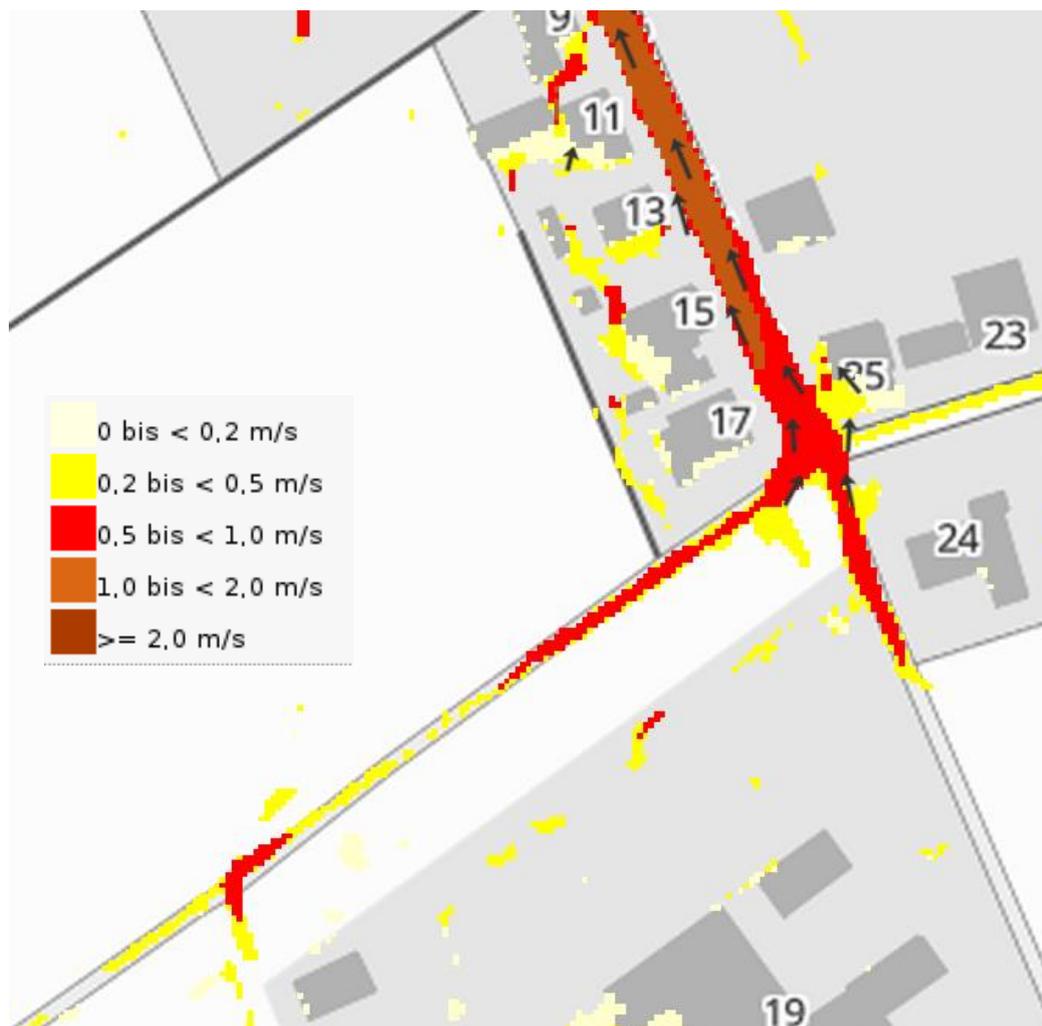


Abb. 20: südlicher Teil des Plangebietes (Baufläche „B“) (Quelle LANIS RLP)

Schutzgut Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Lehmbo-den, hohem Ertragspotenzial (Ackerzahl bis 40-60), mittlerer Bodenfunktion so-wie bis zu 1 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum. Die Erosionsgefährdung ist sehr gering.

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinskluff-Grundwasserleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und ungünstigen 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 eldiglich auf dem vorhandenen Weg, der als Zfahrtsstraße genutzt werdensoll, eine mittlere bis hohe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Den gilt es planerisch entgegen zu wirken. Die besonderen Anforderungen sind in der vorliegenden Fachplanung berücksichtigt.

Schutzgut Klima/Luft

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

Die Wiesen und Ackerflächen erzeugen in klaren Nächten Kaltluft, die gelän-
debedingt aber nicht unmittelbar der bebauten Ortslage zufließt.

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 besonders relevante landschaftliche Wirksamkeit.



Abb. 22: Blick Richtung Westen



Abb. 23: Blick Richtung Norden

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet stellt die landwirtschaftliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar, die jedoch für eine Kulturlandschaft als verträglich zu werten ist. Es werden durch die Landwirtschaft zwar Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt, wegen der jahrhundertelangen Tradition der Landwirtschaft leben in einer Kulturlandschaft jedoch auch viele, teils gefährdete Pflanzen und Tiere, die auf solche Nutzungsstrukturen angewiesen sind. Über die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten. Im Plangebiet sind keine Flächen befestigt, bei denen die Bodenstruktur zerstört, die Wasserhaushaltsfunktionen unterbrochen oder Lebensräume für Pflanzen und Tiere vernichtet wurden.

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.

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 9.139 m² und wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Gesamtfläche	ca. 9.139 m ²
Wohnbaufläche WA	ca. 5.384 m ²
Baufläche B	ca. 1.660 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	ca. 1.250 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	ca. 55 m ²
öffentliche Grünfläche zur Regenrückhaltung	ca. 297 m ²
öffentliche Grünfläche zur Gehölzerhaltung	ca. 493 m ²

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu ca. 4.230 m² bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Hinzu kommen ca. 900 m² erstmalig versiegelte öffentliche Verkehrsfläche.

Wasser

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

Das Niederschlagwasser des Plangebiets wird in ein Regenrückhaltebecken westlich des Plangebiets und anschließend über einen Vorfluter in den Großmaiseider Bach eingeleitet. Dazu liegt eine entsprechende Fachplanung vor (siehe Hinweise), der seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz bereits per Mail vom 23.07.2021 grundsätzlich zugestimmt wurde.

Die Erlaubnis/Genehmigung zur Errichtung der Entwässerungsanlagen wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur vom 26.10.2022

erteilt. Der Bescheid enthält jedoch außer Nebenbestimmungen zur Gestaltung des Rückhaltebeckens auch die Auflage, dass die erteilte Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens „Dörnchen“ erst wirksam wird, wenn der Umbau des dem RÜB „Großmaiseid“ nachgeschaltetem Regenrückhaltebeckens erfolgt ist.

Bezüglich der Nebenbestimmungen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, insbesondere um eine landschaftsgerechte Modellierung der Böschungen zu ermöglichen, wurde die für das Becken in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche um 2 m in westlicher Richtung erweitert.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Auf Grund der landwirtschaftlichen 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

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang untypisch und nicht verträglich sind. Die Frage potenzieller Emissionen der Baufläche „B“ ist im Rahmen der Baugenehmigungen im Einzelfall zu prüfen und zu klären. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die im überwiegenden Teil des Plangebietes zugelassene Wohnbebauung.

Schadstoffe

Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind bei der zulässigen Wohnbebauung und den dazu getroffenen Nutzungseinschränkungen nicht zu erwarten.

Lärm

Planungsrelevante Lärmemissionen sind bei der zulässigen Wohnbebauung und den dazu getroffenen Nutzungseinschränkungen nicht zu erwarten. Lärm entsteht durch den neuen Anliegerverkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden. Die Zufahrtsstraßen zum Baugebiet bleiben auch weiterhin nur soweit belastet, wie dies für Anlieger- oder Sammelstraßen als verträglich und zulässig zu bewerten ist.

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 geplanten wohnbaulichen 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 der Erschließung und Bebauung, 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, insbesondere weil die speziellen Herausforderungen durch Sturzfluten nach Strakregen fachplanerisch und bauleitplanerisch berücksichtigt sowie entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen vorgesehen sind.

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

Planungsrelevante Auswirkungen auf das Klima und den Klimawandel sind bei der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Da sich die neue Bebauung nach den getroffenen Festsetzungen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung anpassen soll, sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität der umliegend wohnenden Menschen zu erwarten. Der neu entstehende Anliegerverkehr führt zu keinen übermäßigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aus Basis des Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 28.04.2021 sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Großmaiseid im Landkreis Neuwied plant die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes „Dörnchen“ am Westrand der Ortslage. Vorgeesehen ist die Entwicklung von Wohnbebauung. Bei dem ca. 1 Hektar großen Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Intensivacker (s. Abb. 1, 2 & 3 sowie Fotos).

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens treten keine Verbotstatbestände i. S. §§ 44 BNatSchG ein. Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht umzusetzen.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgüter Boden, Wasser

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind so eingeschränkt, dass die Menge vom Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers minimiert wird.

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können durch eine gelände- bzw. topographieangepasste bauliche Nutzung erreicht werden. Dabei ist der Boden fachgerecht zu behandeln. Es wurden dazu entsprechende Hinweise aufgenommen.

Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes können neben der Minimierung der Flächenversiegelung bei der Versickerung des auf versiegelten Flächen gesammelten Regenwassers ansetzen. Entscheidend ist, dass das Niederschlagswasser so nahe wie möglich an den versiegelten Flächen versickern kann und dabei unbelastet von Schadstoffen bleibt, was eine Versickerung letztlich erst sinnvoll macht. Es ist u.a. möglich, die Zufahrt und Stellplätze wasserdurchlässig oder so zu befestigen, dass Niederschlagswasser seitlich abfließen und über die belebte Bodenzone versickern kann. Festsetzungen dazu werden nicht getroffen, da der Umgang mit Niederschlagswasser in der vorliegenden Fachplanung geregelt wird. Empfohlen wird zudem, das Niederschlagswasser von allen versiegelten Flächen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Schutzgüter Klima/Luft

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und dem weitgehenden Ausschluss anderer Nutzungen als Wohnhäusern entstehen nur Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für ein solches Wohngebiet typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die Erweiterung der Ortslage führt zu keinem übermäßigen Anstieg oder zu Emissionen, die bislang untypisch und nicht verträglich sind.

Der Bebauungsplan sieht keine konkreten Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien vor. Die Größe des Plangebietes ist auch nicht dazu geeignet, zentrale Anlagen zur Energieversorgung (Strom und/oder Wärme) einzuplanen. Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Gebäudeausrichtungen und freie Dachneigungen bleibt es dem jeweiligen Grundstückseigentümer vorbehalten, sich für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere von Sonnenenergie, zu entscheiden. Als Hinweis wurde aufgenommen, dass die Dachflächen von Gebäuden möglichst so auszurichten sind, dass sie sich für eine Nutzung von Solarenergie eignen. Für die Nutzung von Solarenergie können finanzielle Förderungen (z.B. bei der KfW oder örtlichen Versorgungsunternehmen) beantragt werden. Informationen dazu sind im Internet verfügbar.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Westen in die offene Landschaft. Durch die umliegende Bebauung und die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus. Zudem ist im Westen des Plangebiets eine Aufschüttung eines Walls geplant, welcher bei entsprechender Bepflanzung die optische Wirkung des Neubaugebiets mindert. Die zur Naherholung dienenden Rad- und Fußwege in die Landschaft werden von der Planung nicht berührt. Auch wenn sich im Bereich des Plangebietes der Ortsrand um zwei Bauzeilen nach Westen verschiebt, sind damit keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungswert zu erwarten. Dörflich geprägte Orte wie Großmaiseid sind ein fester Bestandteil des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft. In der Landschaft sichtbare Orte dienen als Orientierung für Wanderer und Erholungssuchende. Insofern ist es nicht zwingend geboten, Ortsränder durch intensive Begrünung zu kaschieren. Das gilt sowohl bezogen auf die randliche Eingrünung als auch auf gestalterische Festsetzungen für die neu entstehenden Gebäude. Eine dörflich geprägte Bebauung zeichnet sich letztlich auch durch eine individuelle Gestaltung der Häuser aus, die städtebaulich und bauleitplanerisch nicht reglementiert werden muss.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Im Gegensatz zum vormaligen Verfahren nach § 13b BauGB gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bei einem Regelverfahren nicht als bereits erfolgt oder zulässig. Die Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit werden im weiteren Verfahren beschrieben und erläutert.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Festlegung von Ausgleichs- und/oder Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren. Dabei soll von der Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz abgesehen werden und keine flächenbezogene qualitative Punkte-Bewertung/ Differenzierung erfolgen. Es ist vorgesehen, die Gesamtfläche des Bebauungsplanes abzüglich der bereits vorhandenen Straßenflächen und der Grünflächen als Eingriff anzusetzen und im Verhältnis von mindestens 1:1 auszugleichen bzw. zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von mindestens 8.000 m².

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

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

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden im Sinne einer Alternativen-Prüfung folgende Planungsüberlegungen zusammengestellt:

In einer Vorauswahl wurden sechs Flächen in eine engere Wahl genommen. Damit sind alle denkbaren realistischen Erweiterungen erschöpfend berücksichtigt worden. Sie liegen im Norden, Westen und Süden der Ortslage; im Osten ergaben sich keine Möglichkeiten hinsichtlich des Erweiterungspotentials. Für die Bewertung der Flächen wurden Kriterien herangezogen, die erfahrungsgemäß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine entscheidende Rolle spielen. Neben der Fläche selbst ist auch die Zahl der neu entstehenden Bauplätze ein wichtiger Fakt. Die beteiligten oder betroffenen Eigentümer innerhalb des neuen Gebietes als auch im umgebenden Bestand spielen ebenfalls eine

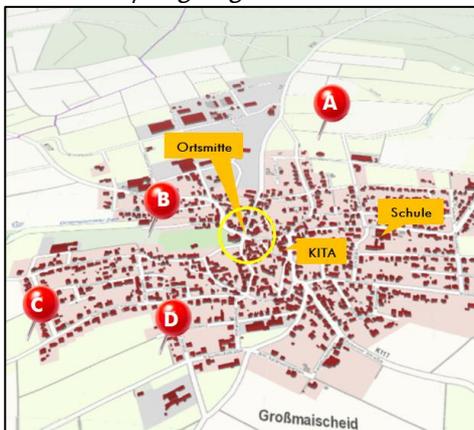
große Rolle. Zudem ist zu prüfen, inwieweit die klassischen „Probleme“ der Bauleitplanung auftreten oder eventuell mit ihnen zu rechnen sein wird. Dies sind in erster Linie die verschärfte Berücksichtigung der Umweltbelange wie auch die meist absehbare Immissionsproblematik zu störenden Lärmquellen. Das können bestehende Betriebe mit Abwehranspruch sein, die in der gemeindlichen Entwicklung keinesfalls nachteilig betroffen werden sollen. Ebenso aber auch der Lärm und die damit zusammenhängenden Immissionen aus dem fließenden Verkehr.

Für jedes neue Gebiet selbst ist ein Erschließungskonzept zu durchdenken, um die Möglichkeiten der Erschließung bei wirtschaftlicher Führung der Straßen und Wege zu prüfen, verbunden mit dem absehbaren Aufwand und den damit zusammenhängenden Erschließungskosten.

Eine Auswahl von sechs Flächen, die in einem ersten Schritt für eine kurzfristige wohnbauliche Weiterentwicklung von Großmaiseid in den nächsten Jahren in Frage kommen könnten, wurde nach anschaulicher Betrachtung der räumlichen Zusammenhänge getroffen.

In einer zusammenfassenden Bewertung nach einer ersten Sondierung unter diesen sechs Potenzialflächen waren zwei Flächen auszuschließen, da die objektiven Rahmenbedingungen bereits nach erster Betrachtung nicht geeignet sind.

Die verbleibenden vier zu bewertenden Flächen haben ihre Vorteile in unterschiedlicher Ausprägung.



potentielle Flächen A – D

Besonders geeignet sind die potenziellen Baugebiete A bis C, die sich wirtschaftlich erschließen lassen und einen angemessenen Verhandlungs-/Kostenspielraum für den geplanten Erwerb der künftigen Bauflächen bieten. Welche Probleme mit einem großen Baugebiet an einem einzigen Standort verbunden sein können, hat sich in der Vergangenheit deutlich gezeigt.

Große Baugebiete belasten das unmittelbare Umfeld durch eine hohe Verkehrsbelastung, verändern großflächig den Ortsrand und können sich durch übermäßigen Zuzug nachteilig auf gut funktionierende nachbarschaftliche Gemeinschaften auswirken. Ansässige Bewohner fühlen sich häufig übermäßig benachteiligt, wenn sich ihr Umfeld in besonderem Maße verändert und sie sich nicht ausreichend berücksichtigt sehen.

Mehrere kleine Baugebiete an verschiedenen Standorten können solchen Problemen vorbeugen oder diese zumindest deutlich entschärfen. Mehrere Standorte bieten auch ein Auswahlpotenzial sowohl im Rahmen eines zweistufigen Bauleitplanverfahrens als auch bei den Verhandlungen über den Grunderwerb und die letztendliche Realisierung eines oder mehrerer Baugebiete.

Ein Aufstellungsbeschluss muss nicht zwangsläufig den absoluten Zwang beinhalten, einen Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss und der Bekanntmachung zur Rechtskraft zu bringen. Im Sinne einer Alternativenprüfung unter Einbeziehung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und den daraus gewonnenen Erkenntnissen können mehrere Planverfahren ergebnisoffen auf den Weg gebracht werden. Es werden nur die Verfahren erfolgreich abgeschlossen, bei denen dies die Abwägung aller Planungsbelange gebietet.

Gleichzeitig können die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenreserven an die aktuellen Planungen angepasst werden. Die vier in Frage kommenden Standorte bleiben in der Summe sogar unter der Größe der Wohnbaufläche, die der Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Großmaiseheid als Entwicklungspotenzial bietet. Auf dieses Potenzial möchte die Ortsgemeinde keinesfalls verzichten, sondern die Verbandsgemeinde veranlassen, die Flächendarstellungen dorthin zu verlagern, wo aus Sicht der Ortsgemeinde Entwicklungen der Wohnbebauung nach heutigen Erkenntnissen realistisch umsetzbar sind können.

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

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) sowie den vorliegenden Gutachten und Fachplanungen.

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

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

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
- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 28.04.2021
- ...

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 Großmaiseid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaiseid

.....,