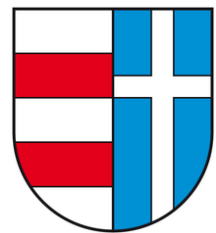


Bebauungspläne
„In der Muhl“
„Burwiesenstraße“
„Zu den Auen“
„Dörnchen“
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Erläuterung zum Vorverfahren

Bearbeitungsstand: 14. April 2020
30 Seiten

Planungsanlass und Planungsziele

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“, „Zu den Auen“ und „Dörnchen“ gefasst. Die Verfahren sollen nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Für alle vier Bebauungspläne soll im ersten Schritt eine gemeinsame frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. Mit den Erkenntnissen aus diesem Verfahrensschritt möchte die Ortsgemeinde anschließend entscheiden, welche Verfahren weiter fortgeführt werden sollen. Ob alle vier Bebauungspläne zum Abschluss gebracht werden, ist offen. Aus Sicht der Ortsgemeinde soll jedoch zumindest für zwei oder drei der voruntersuchten Standorte auch abschließend Baurecht geschaffen werden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange möchte die Ortsgemeinde im zweiten Schritt den Grunderwerb der von den Planungen betroffenen Grundstücke regeln und sichern. Die Ortsgemeinde möchte nur dann und an den Standorten einen Bebauungsplan aufstellen, wo sie auch über die Grundstücke verfügen und die Umsetzung der Bauleitplanung eigenständig steuern kann. Um den Rahmen für diesen zweiten Schritt nicht zu sehr einzuengen, hat die Ortsgemeinde bewusst entschieden, die Verfahren für die vier Standorte gleichzeitig einzuleiten und somit eine Auswahl treffen zu können.

Die Verfahren werden nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Aufstellungsbeschlüsse sind vor dem 31.12.2019 erfolgt. Die Voraussetzungen für Verfahren nach § 13b BauGB sind bei den vorliegenden Planungen erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt allen vier Standorten unter der Grenze von 10.000 m². Die Verfahren sind daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Bebauungspläne schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei den Planungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen

werden grundsätzlich ausgeschlossen. Im Rahmen der weiteren Planung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die städtebauliche Ordnung und ein Angliedern der neuen Baugebiete an die bestehende Ortslage gewährleistet werden kann.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden 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.

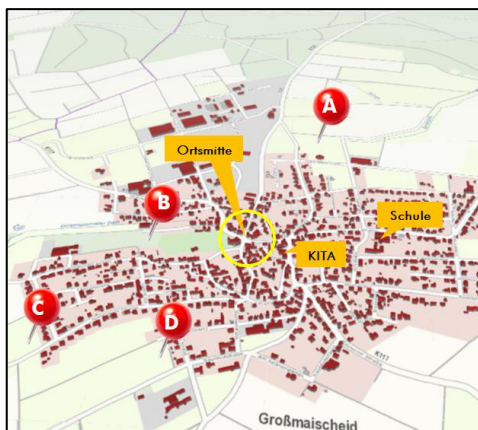
Für die Bewertung der Flächen wurden Kriterien herangezogen, die erfahrungsgemäß bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine entscheidende Rolle spielen. Neben der Fläche selbst ist auch die Zahl der neu entstehenden Bauplätze ein wichtiger Fakt. Die beteiligten oder betroffenen Eigentümer innerhalb 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 Betrieben 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 Großmaischeid 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 künftige 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.

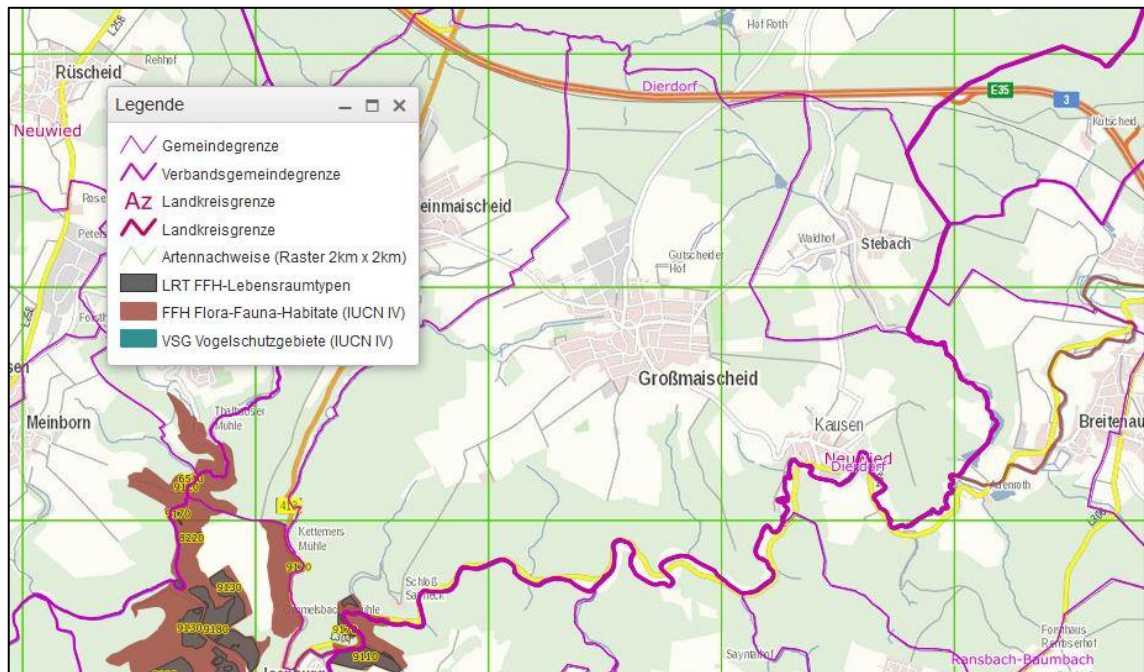
Mehrere kleine Baugebiete an verschiedenen Standorten können solchen Problemen vorbeugen oder diese zumindest deutlich entschärfen. Mehrere Standort bieten auch ein Auswahlpotenzial sowohl im Rahmen eines zweistufige Bauleitplanverfahrens als auch bei den Verhandlungen über den Grunderwerb und die letztendliche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

Ein Aufstellungsbeschluss muss nicht zwangsläufig den absoluten Zwang beinhalten, einen Bauungsplan 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 Großmaischeid 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.

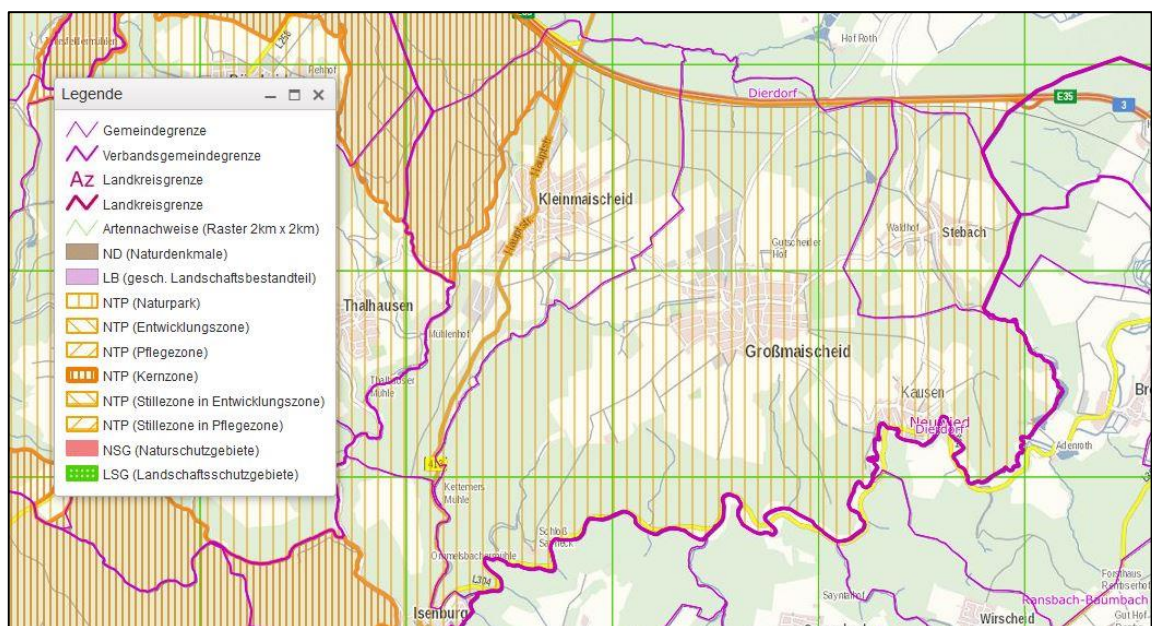
Schutzgebiete

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, sind von allen vier Stadorten keine Schutzgebiete betroffen.



Natura 2000-Gebiet (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302). Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweitung der Neubaugebiete in Großmaiseid zu erwarten.

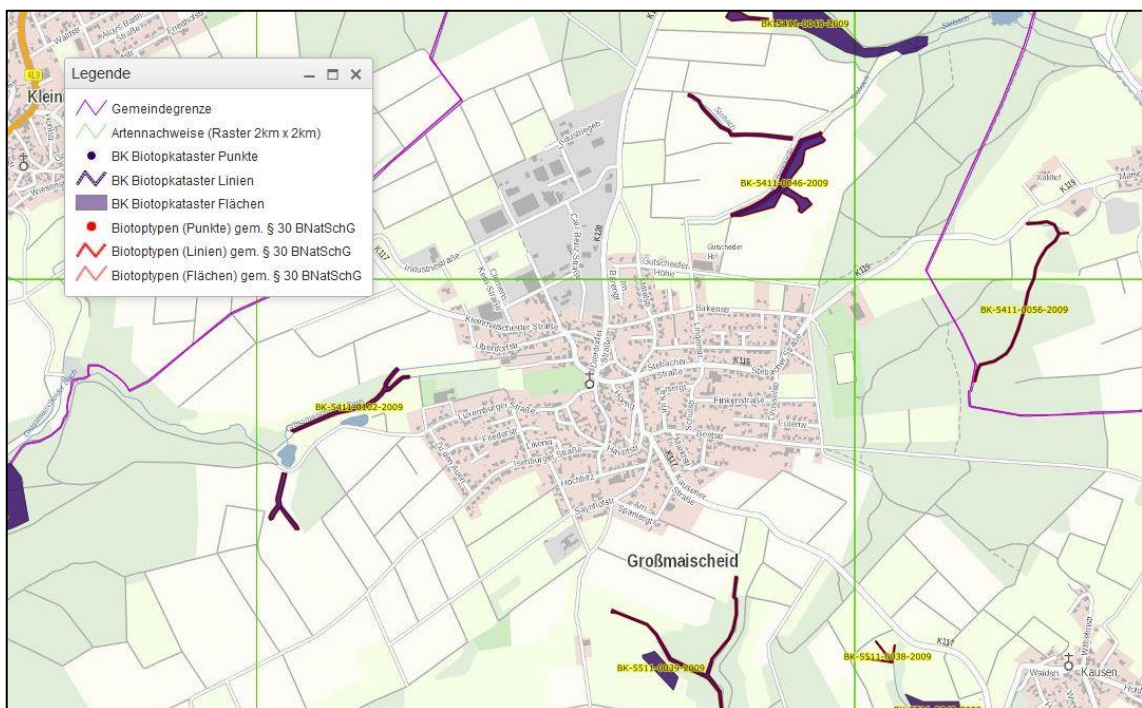


Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Großmaischeld 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 von der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Großmaischeld betroffen.



Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine Biotopverbunde, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Großmaischeld betroffen.

Bebauungsplan „In der Muhl“

Das potenzielle Baugebiet A „In der Muhl“ am nördlichen Ortsrand kann verkehrsgünstig und effektiv aus westlicher Richtung von der gemeindlichen Mittelstraße aus erschlossen werden. Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof) beträgt etwa 550 m und ist fußläufig in etwa 6-7 Minuten erreichbar. Der Kindergarten ist ebenfalls etwa 550 m entfernt und in 7 Minuten zu erreichen. Die Grundschule ist etwa 700 m entfernt und in 8 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Anbindung nach Dierdorf erfolgt über die Mittelstraße zur Dierdorfer Straße K 120 und ist bei einer Entfernung von 5 km in 6 Minuten mit einem Pkw möglich. Die Anbindung Richtung Neuwied/Koblenz ist über die Mittelstraße, Dierdorfer Straße durch das Gewerbegebiet in Richtung Kleinmaiseid möglich. Über Kleinmaiseid ist auch in etwa 10 Minuten die Anschlussstelle Dierdorf der Autobahn BAB 3 zu erreichen.

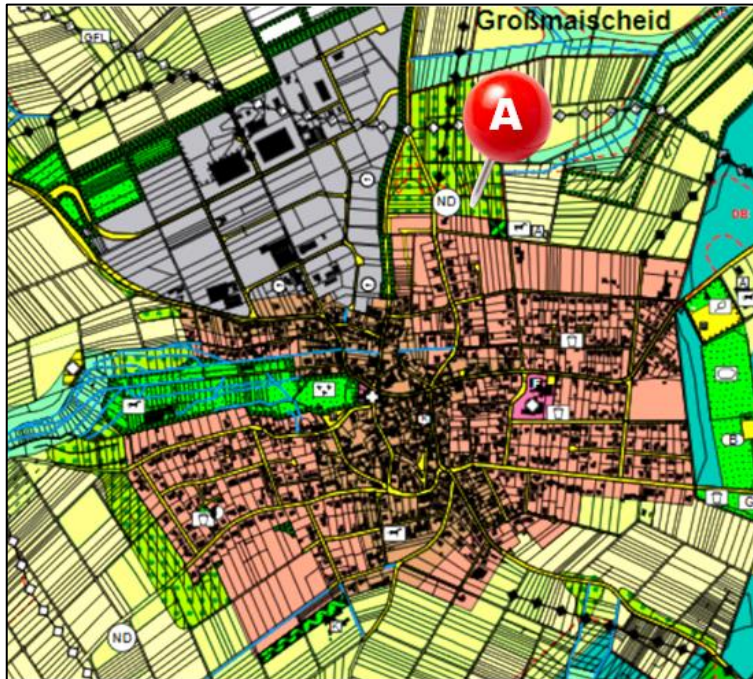


Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

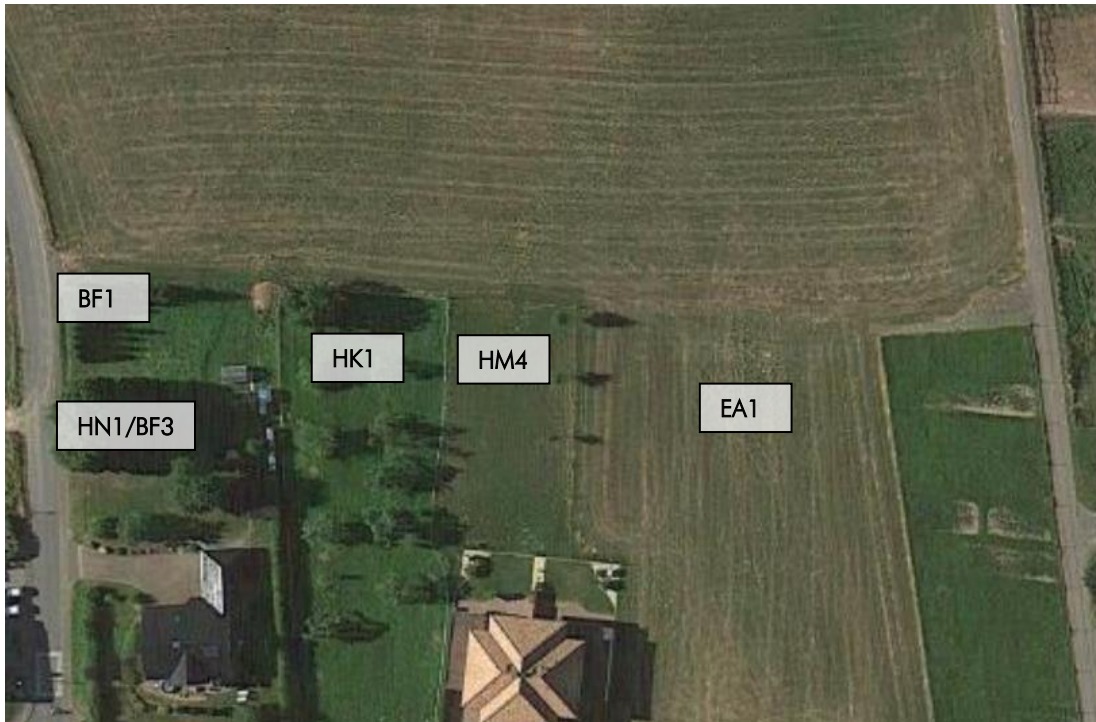
Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist als Grünfläche dargestellt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Im Bärengarten“ an, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



Bebauungsplan „Im Bärengarten“

Biotope und Lebensräume



Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

EA1 – Glatthaferwiese

BF1 – Baumreihe

BF3 – Einzelbaum

HK1 – Streuobstwiese

HM4 – Trittrassen, Rasenplatz, Parkrasen

HN1 – Gebäude

Ein großer Teil des Gebiets – dazu zählen der gesamte nördliche und östliche Teil - stellt sich als artenarme Glatthaferwiese dar. Auf der Fläche befindet sich außerdem eine Obstbaumwiese mit 7 Bäumen. Durch die Kleinräumigkeit der Planung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Kennzahlen		
Gesamtfläche ha	1,06	
Bauplätze	14	
Fläche Erschließung m ²	960	9,1 %
Grundstücksflächen m ²	9.640	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	550-750	
Beteiligte Eigentü- mer	15	



Entwässerungskonzept

Bewertung des Standortes

Als Erschließungsachse bietet sich die Trasse eines vorhandenen Wirtschaftsweg an, der etwa mittig durch die potenziellen neuen Bauflächen führt. Die Topografie lässt sowohl eine günstige Erschließung als auch eine gut geländeangepasste Bebauung zu. Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist auf vergleichsweise kurzem Wege möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für die Schmutzwasserbeseitigung eine Hebeanlage notwendig. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in das nordöstlich entspringende Gewässer erforderlich. Der Grunderwerb für ein Rückhaltebecken könnte im Rahmen des Erwerbs der für die Bebauung benötigten Grundstücke erfolgen.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Die dort dargestellte Entwicklung einer dorftypischen Ortrandstruktur in Form von Streuobstwiesen kann sich jedoch angepasst an die potenzielle neue Bebauung durchaus in die Planung integrieren lassen, insbesondere wenn die Gemeinde nicht nur die neuen Bauflächen sondern auch die Restflächen der betroffenen Grundstücke erwerben kann. Diese Restflächen könnten so für ökologische Maßnahmen genutzt werden und den Planungszielen des Flächennutzungsplanes Rechnung tragen.

Ökologisch kommt den vorhandenen Obstbäumen eine Bedeutung zu, die es im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere artenschutzrechtlich zu bewerten und ggf. auszugleichen gilt. Die übrigen Biotopstrukturen lassen keine planungsrelevante Bedeutung erkennen.

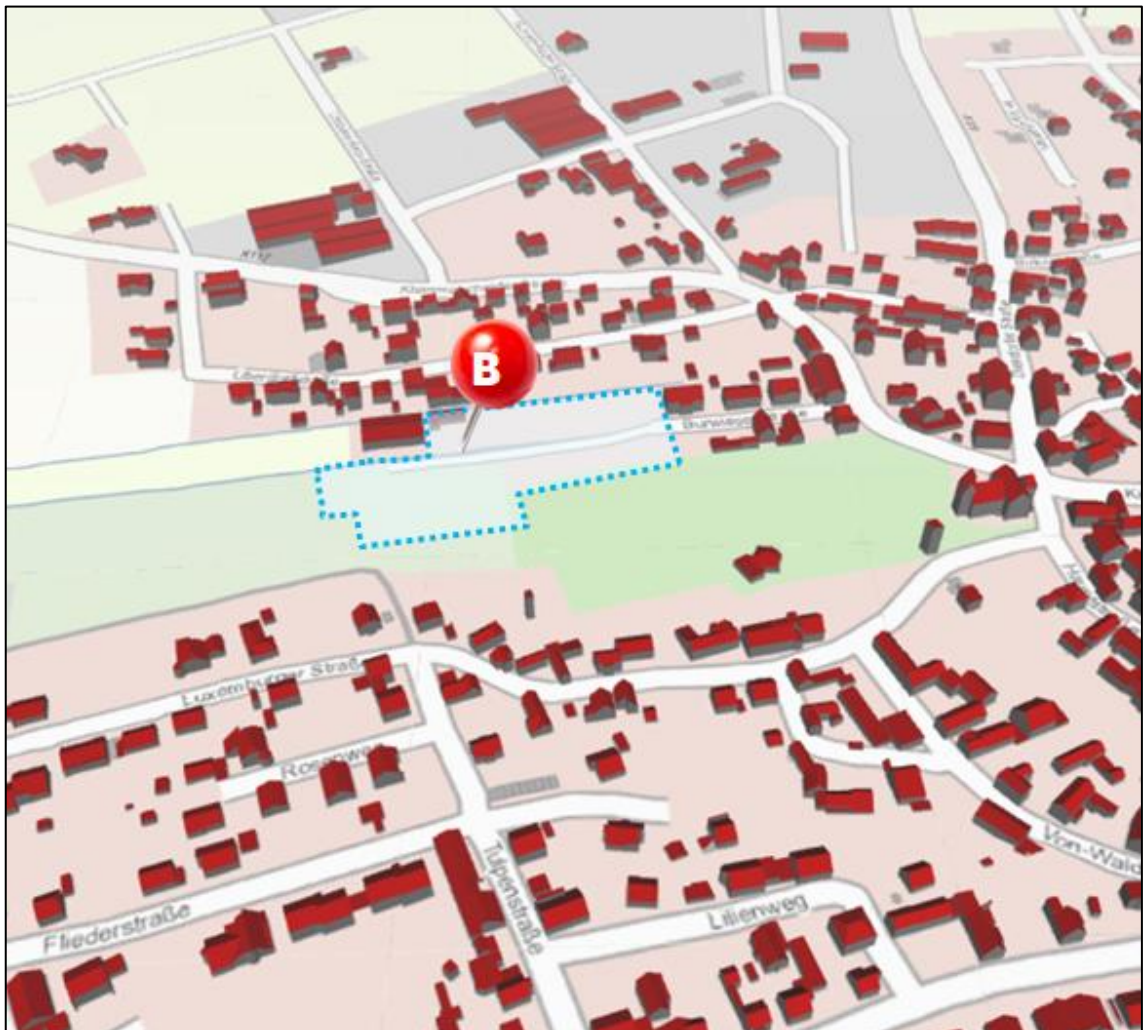
In wie weit immissionsschutzrechtliche Belange durch nördlich und westlich gelegene Gewerbe- und Industrieansiedlungen für ein neues Wohngebiet an diesem Standort relevant sein können, bleibt ggf. gutachterlich im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.

In der Summe eignet sich der Standort „In der Muhl“ gut für die Ausweisung einer neuen Wohnbebauung und es sind keine planungsrelevanten Belange zu erkennen, die dieser Planung entgegenstehen könnten. Mit etwa 14 neuen Bauplätzen passt sich das Gebiet angemessen ins Umfeld und die Landschaft ein, ohne als Fremdkörper jenseits des derzeitigen Ortsrandes zu wirken. Einen wichtigen Beitrag dazu sollten randliche Eingrünungsmaßnahmen gewährleisten, die bauleitplanerisch verbindlich definiert werden können. Damit kann auch den besonderen Belangen des Landschaftsschutzes im Naturpark Rhein-Westerwald Rechnung getragen werden.

Bebauungsplan „Burwiesenstraße“

Das potenzielle Baugebiet B „Burwiesenstraße“ am westlichen Ortsrand kann verkehrsgünstig und effektiv in Verlängerung der bestehenden Burwiesenstraße erschlossen werden. Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof) beträgt etwa 250 m und ist fußläufig in etwa 3 Minuten erreichbar. Der Kindergarten ist etwa 400 m entfernt und in 6 Minuten zu erreichen. Die Grundschule ist etwa 650 m entfernt und in 10 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Anbindung nach Dierdorf erfolgt über die Burwiesenstraße und Kleinmaischer Straße zur Dierdorfer Straße K 120 und ist bei einer Entfernung von 6 km in 8 Minuten mit einem Pkw möglich. Die Anbindung Richtung Neuwied/Koblenz ist über die Burwiesenstraße und Kleinmaischer Straße in Richtung Kleinmaiseid möglich. Über Kleinmaiseid ist auch in etwa 10 Minuten die Anschlussstelle Dierdorf der Autobahn BAB 3 zu erreichen.

In zentrumsnaher Lage bei einer bestehenden, lediglich fort zu führender Erschließungsstraße ist hier das klassische Modell einer Nachverdichtung ohne deren nachteilige Auswirkungen auf bestehende Strukturen möglich.

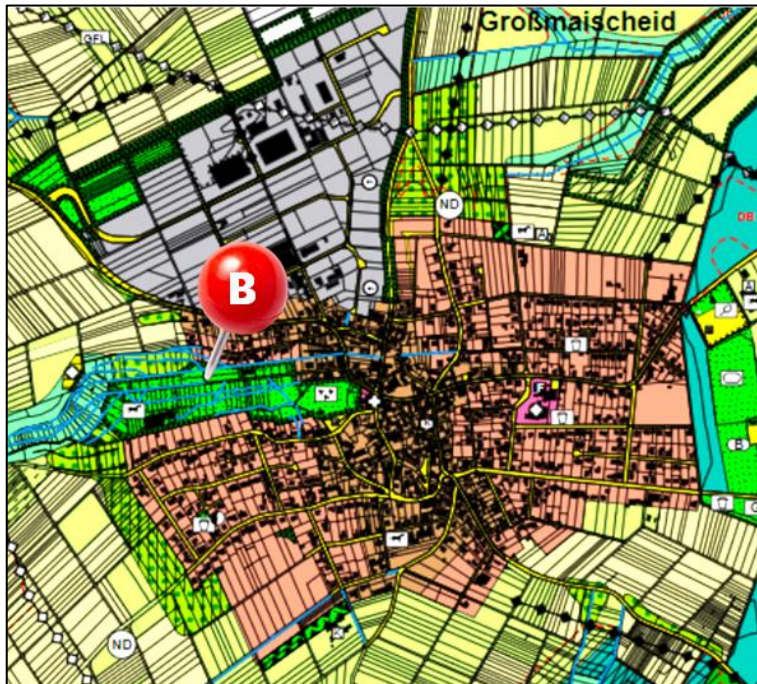


Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

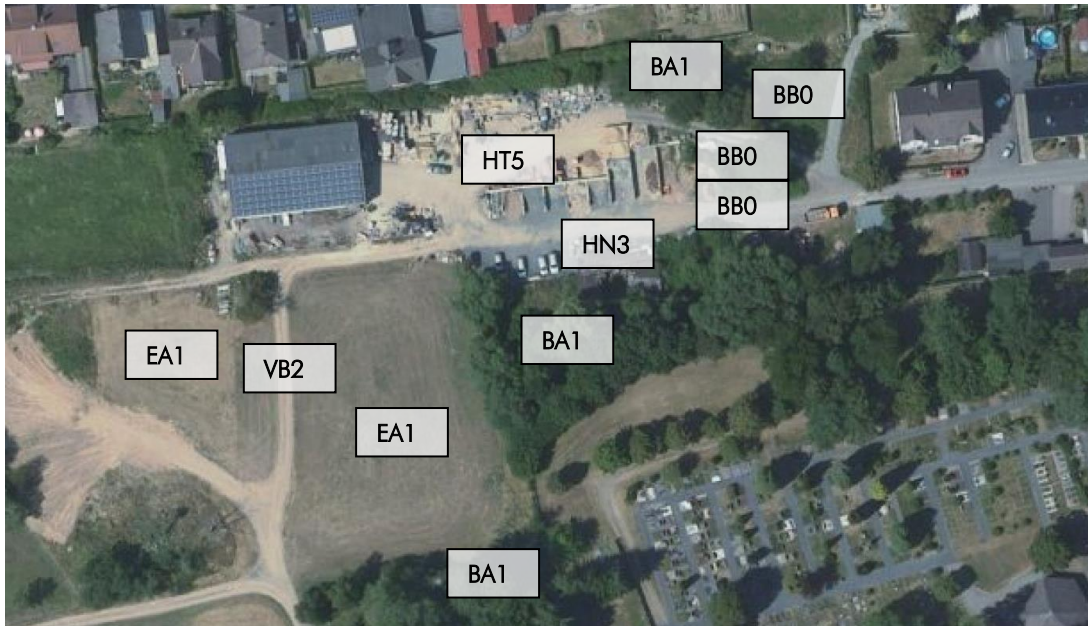
übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist als Grünfläche dargestellt.

Biotope und Lebensräume



Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

EA1 – Glatthaferwiese

BA1 – Feldgehölz aus einheimischen Baumarten

BBO - Gebüsch

HT5 – Lagerplatz

HN3 – Ruine

VB2 – Feldweg, unbefestigt

Auf der Fläche befinden sich vier als Feldgehölz zu bezeichnende Biotope, wobei sich diese in ihrer Artenzusammensetzung jeweils voneinander unterscheiden. Darüber hinaus finden sich eine Fettwiese und ein unbefestigter Feldweg. Durch die Kleinräumigkeit der Planung und die Vorbelastungen durch vorhandene bauliche Nutzungen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Kennzahlen

Gesamtfläche ha	1,06	
Bauplätze	11 (13)	
Fläche Erschließung m ²	1.400	13,2 %
Grundstücksflächen m ²	7.260	
Grundstücksgrößen	550-700	
Beteiligte Eigentü- mer	6	



Entwässerungskonzept

Bewertung des Standortes

Die derzeitige Fortführung der Burwiesenstraße als Wirtschaftsweg kann zur Erschließungsstraße ausgebaut und mit einer funktionsgerechten Wendeanlage versehen werden, die es 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 möglich. Kanalleitungen sind bereits vorhanden. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in das westlich verlaufende Gewässer erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Der dort vorgesehene Grünzug, der das Friedhofsareal mit der freien Landschaft verbinden soll, kann angepasst an die potenzielle neue Bebauung in die Planung integriert werden, wie das Erschließungskonzept zeigt.

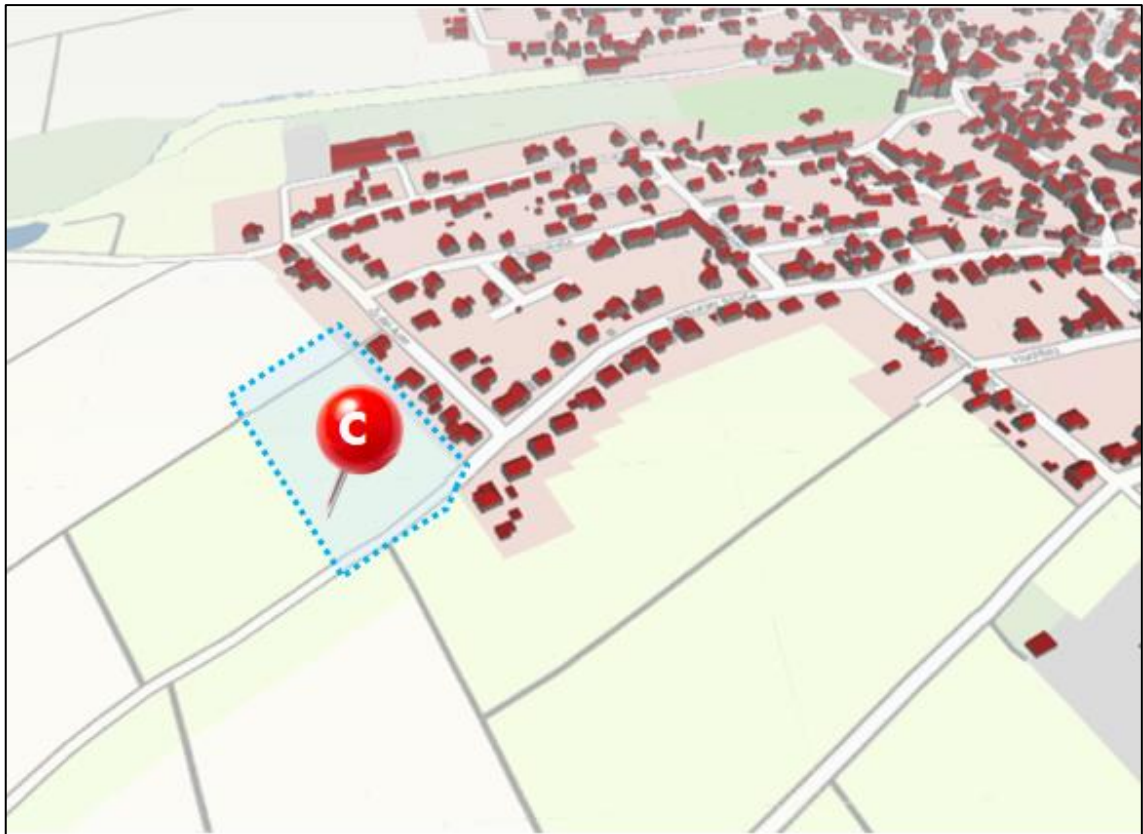
Ökologisch kommt den vorhandenen Gehölzstrukturen eine Bedeutung zu, die es im Rahmen der Bauleitplanung artenschutzrechtlich zu bewerten und ggf. auszugleichen gilt. Die übrigen Biotopstrukturen lassen auch an diesem Standort keine planungsrelevante Bedeutung erkennen, zumal es sich teilweise um bereits baulich genutzte und vegetationslose Lagerplatzflächen handelt.

In wie weit immissionsschutzrechtliche Belange durch die vorhandene Lagerhalle relevant sind, bleibt im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ideal für die Wohnqualität wäre, wenn der gesamte Gewerbebetrieb an einen anderen Standort verlagert und alle Betriebsanlagen rückgebaut werden können. Bleibt die Halle bestehen, darf diese künftig nur noch wohnverträglich genutzt werden. Die Nutzung würde mittelbar durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt, ohne dass dazu bauleitplanerisch in einem Verfahren nach § 13b BauGB Regelungen getroffen werden. Denkbar wäre z.B., dass die Halle künftig nur noch zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wird und dabei keine Emissionen entstehen, die nicht mit Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft verträglich sind. Durch einen Rückbau der Halle könnten 3 zusätzliche Baugrundstücke entstehen, die es durchaus wirtschaftlich erscheinen lassen, die Halle an diesem Standort zu beseitigen und an anderer Stelle mit wesentlich geringerem Konfliktpotenzial neu zu errichten. Ein hohes Konfliktpotenzial besteht zudem auch ohne die neue Wohnbebauung durch die Nähe zu vorhandenen Wohnhäusern. Besonders günstig ist die vergleichsweise geringe Entfernung und fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte mit den dortigen Infrastruktureinrichtungen.

In der Summe eignet sich der Standort „Burwiesenstraße“ gut für Ausweisung einer neuen Wohnbebauung. Mit etwa 11 oder 14 neuen Bauplätzen passt sich das Gebiet ins Umfeld und die Landschaft ein. Wichtig ist, das Störpotenzial des derzeit vorhandenen Gewerbebetriebes möglichst vollständig zu beseitigen.

Bebauungsplan „Zu den Auen“

Das potenzielle Baugebiet C „Zu den Auen“ am südwestlichen Ortsrand kann von der Isenburger Straße aus erschlossen werden. Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof) beträgt etwa 850 m und ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Kindergarten ist etwa 800 m entfernt und in 10 Minuten zu erreichen. Die Grundschule ist etwa 1.000 m entfernt und in 13 Minuten fußläufig zu erreichen. Die Anbindung nach Dierdorf erfolgt über die 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 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.

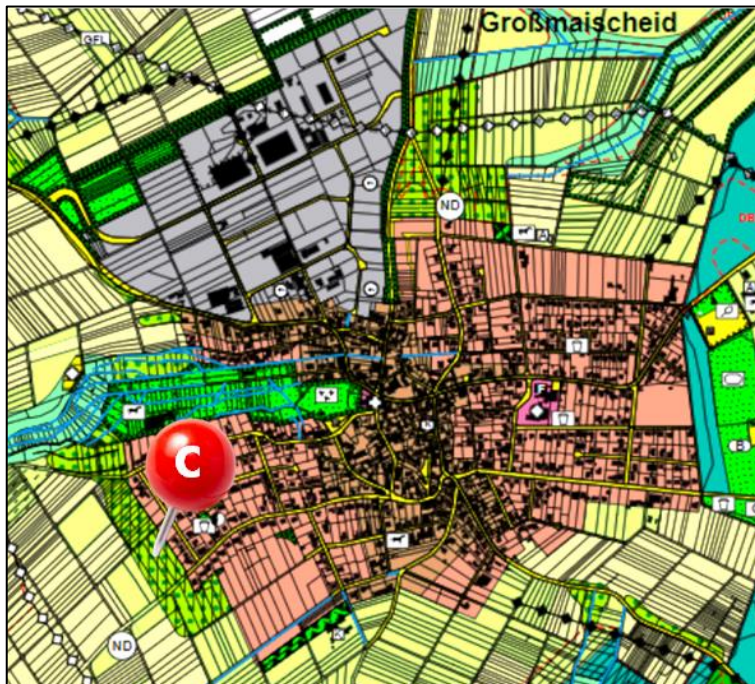


Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist als Grünfläche dargestellt.

Biotope und Lebensräume



Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

- BF2 – Baumgruppe
- EA3 – Fettwiese, Neueinsaat
- HA5 – Lössacker, lockerer Lehacker
- VB2 – Feldweg, unbefestigt

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv bewirtschaftetem Acker. Im nord-westlichen Teil des Gebietes befindet sich ebenfalls ein Acker, auf dem jedoch mittlerweile eine Graseinsaat erfolgt ist. Am nord-östlichen Rand des Gebietes liegt ein unbefestigter Feldweg, der zu einer im Norden befindlichen Baumgruppe zweier Birnenbäume führt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Kennzahlen

Gesamtfläche ha	1,13	
Bauplätze	14	
Fläche Erschließung m ²	1.265	11,2%
Grundstücksflächen m ²	9.800	
Grundstücksgröße m ²	580-780	
Beteiligte Eigentümer	5	



Entwässerungskonzept

Bewertung des Standortes

Die Isenburger Straße muss für die Erschließung verlängert werden, ohne eine eigene Erschließungsfunktion zu übernehmen. Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist über die Isenburger Straße oder die Straße Zu den Auen möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist auch hier die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in nördlicher Richtung erforderlich. Für den Anschluss an ein Gewässer ist eine vergleichsweise lange Ablaufleitung erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort ebenfalls nicht als Baufläche ausgewiesen. Die dargestellte Entwicklung einer dorftypischen Ortrandstruktur in Form von Streuobstwiesen kann sich wie beim Standort A angepasst an die potenzielle neue Bebauung in die Planung integrieren lassen, wenn die Gemeinde das südöstlich angrenzende Flurstück erwerben oder sich im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens ins Eigentum übertragen lassen kann. So könnte dieses Flurstück für ökologische Maßnahmen genutzt und den Planungszielen des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden. Gleichzeitig könnte eine Umwandlung der bisherigen Ackernutzung in Grünland dazu beitragen, potenzielle Auswirkungen von Starkregenereignissen auf die neuen Baugrundstücke zu vermeiden.

In der Summe eignet sich die Fläche C ebenfalls gut für Ausweisung einer neuen Wohnbebauung und es sind keine planungsrelevanten Belange zu erkennen, die dieser Planung entgegenstehen. Mit etwa 14 neuen Bauplätzen passt sich auch dieses Gebiet angemessen ins Umfeld und die Landschaft ein, ohne als Fremdkörper jenseits des derzeitigen Ortsrandes zu wirken. Einen wichtigen Beitrag dazu muss wieder eine randliche Eingrünung gewährleisten, die bauleitplanerisch verbindlich definiert werden sollte. Damit kann wiederum den besonderen Belangen des Landschaftsschutzes im Naturpark Rhein-Westerwald Rechnung getragen werden.

Bebauungsplan „Dörnchen“

Das potenzielle Baugebiet D „Dörnchen“ am südwestlichen Ortsrand kann von der Ecke Rommersdorfer Straße / Saynhofstraße aus erschlossen werden. Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof) 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. 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.

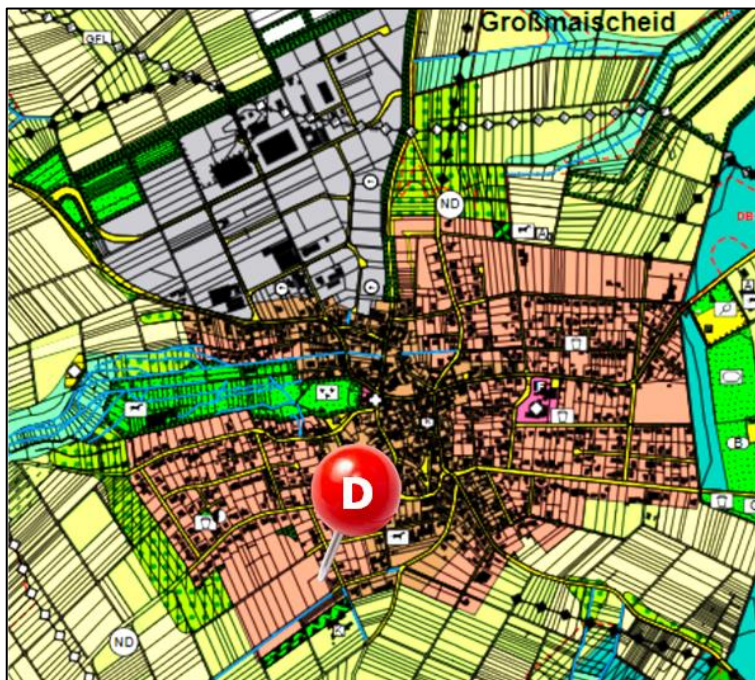


Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das potenzielle Baugebiet „Dörnchen“ als einziger der vier Standorte als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Biotope und Lebensräume



Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen festgestellt:

EA1 – Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatthaferwiese)

VB2 – Feldweg, unbefestigt

WB1 – Feldscheune, Schuppen

Fast die gesamte Fläche besteht aus einer artenarmen Glatthaferwiese. Im Nord-Osten und Nord-Westen führen unbefestigte Feldwege entlang der Plangrenze. Im nördlichen Teil ragt der Anbau einer Scheune eines benachbarten Grundstücks und ein Gartenhäuschen in den Planbereich. Durch die Kleinräumigkeit der Planung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

Erschließungskonzept



Bebauungskonzept

Kennzahlen

Gesamtfläche ha	0,7	
Bauplätze	10	
Fläche Erschließung m ²	1.135	16,2%
Grundstücksflächen m ²	5.700	
Grundstücksgrößen	520-590	
Beteiligte Eigentümer	2	



Entwässerungskonzept

Bewertung des Standortes

Für die Erschließung ist eine etwa 70 m lange Zufahrt ohne eine eigene Erschließungsfunktion erforderlich. Aus Gründen des Immissionschutzes sollte eine wohnbauliche Nutzung der Flächen südlich der Zufahrtstraße im Rahmen der Bauleitplanung nach § 13b BauGB nicht vorgesehen werden. Ob dort zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Nutzung stattfinden kann, bleibt den Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB vorbehalten. Grundsätzlich kann die bestehende Grünfläche einen angemessenen Abstand zwischen den neuen Wohnbaugrundstücken und dem bestehenden Gewerbebetrieb gewährleisten.

Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist an die in der Rommersdorfer Straße möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ebenfalls die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in nördlicher Richtung erforderlich. Für den Anschluss an ein Gewässer ist bei diesem Standort eine besonders lange Ablaufleitung erforderlich, die in Verbindung mit der Zufahrt die Erschließung dieses Baugebietes wirtschaftlich durchaus in Frage stellt. Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort als einziger als Wohnbaufläche dargestellt.

In der Summe eignet sich der Stadnort D nur bedingt für Ausweisung einer neuen Wohnbebauung. Es sind zwar keine planungsrelevanten Belange zu erkennen, die die Planung völlig ausschließen könnten, die Erschließung ist jedoch im Vergleich zu den vorherigen drei Standorten in Relation zu den Bauflächen deutlich ungünstiger.