

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“ der Stadt Dierdorf

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	23.10.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:	06.11.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:	06.11.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	vom 13.11.2019 bis 13.12.2019
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	05.11.2019
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen:	04.06.2020
Bekanntmachung der Offenlage:	01.07.2020
Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	vom 09.07.2020 bis 12.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:	30.06.2020
Abwägung des Stadtrates über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen:	11.11.2020
Satzungsbeschluss des Stadtrates:	11.11.2020

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Reitverein Dierdorf plant einen Neubau auf dem bestehenden Reitplatzgelände westlich der Ortslage von Brückrachdorf auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 37/1. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll die rechtliche Grundlage für diesen Neubau schaffen.

Um das Reitplatzgelände einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung zuführen zu können, war/ist nach mehreren Abstimmungen mit der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Genehmigungsbehörde die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB war trotz der bereits vorhandenen Nutzung nicht möglich, da das betroffene Areal als Außenbereich gewertet wurde.

Eine Genehmigung des Neubaus im Außenbereich nach § 35 BauGB war nicht möglich. Der Rat der Stadt Dierdorf hat daher beschlossen, für das gesamte Reitplatzgelände einen Bebauungsplan aufzustellen, der ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festsetzt.

Umweltauswirkungen

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich 4 km nordöstlich des Plangebiets. Eine funktionale Verbindung ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Nutzung als Reitplatzgelände geprägt. Kartierte Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Wasserschutzgebiete sind von Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Da das Plangebiet außerhalb der Ortslage liegt und in seiner Funktion bereits heute als Reitanlage genutzt wird, sind die Auswirkungen, die das neue Bauvorhaben mit sich bringt, als gering einzustufen. Das neu zu errichtende Gebäude verändert das Landschaftsbild geringfügig, gliedert sich jedoch optisch der Bebauung südlich des Reitplatzes an.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet wird weitestgehend durch die bereits bestehenden Reitanlagen geprägt. Lediglich im nördlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche, die teilweise als kleiner Wall, als Abgrenzung zur Landesstraße, ausgebaut wurde. Zudem befindet sich auf dem großen Springreitplatz ein kleines Feuchtbiotop, welches einen wichtigen potentiellen Lebensraum für Amphibien und Insekten darstellt.

Die Neubebauung des Geländes führt zum Verlust von einer Roteiche (*Quercus rubra*) mit einem BHD von 60-80 cm und einer Lärche (*Larix sp.*) mit einem BHD von ca. 25 cm. Außerdem ist ein Thuja von ca. 3,5 m Höhe betroffen. Die überplante Fläche (innerhalb der Baugrenzen) besteht als Schotterfläche (130 m²), von Bäumen überschattete Grünfläche (80 m²), sonstige Grünfläche (104 m²) und Bestandsgebäude (16 m²).

Es gibt keine Hinweise darauf, dass Populationen planungsrelevanter Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Die Entfernung einer Roteiche, einer Lärche und eines Thujas haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion des Plangebiets, da in unmittelbarer Nähe, westlich und südlich des Plangebiets Hecken und Waldflächen Brutplätze für Vögel bieten, ebenso werden Neupflanzungen von 4 heimischen Laubbäumen vorgenommen. Die Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 30. September und 01. März stattfinden.

Schutzgut Boden

Die Böden aus den Verwitterungsprodukten des Devon kommen im Naturraum noch weit verbreitet und häufig vor. Es handelt sich um Braunerden mit der Bodenart: Lehm. Eine potentielle Bodenversiegelung von 350 m² beeinträchtigt die Versickerung von Niederschlagswasser. Ebenso findet eine Verdichtung des Bodens im Bereich des Gebäudes statt.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet gehört zu einem Landschaftsraum mit sehr geringem Grund- und Quellwasservorkommen. Dies ist bedingt durch die vorhandene Geologie. Im Allgemeinen stellen die geklüfteten devonischen Tonschiefer und Sandsteine einen Klufftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit dar. Die Wasserführung in den als Klufftgrundwasserleiter ausgebildeten unterdevonischen Gesteinsserien hat aufgrund dieser geringen Ergiebigkeit nur eine untergeordnete Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Oberflächengewässer, ein kleiner Teich, der erhalten werden soll und durch die Planung nicht tangiert wird.

Schutzgut Klima/Luft

Lokalklimatisch fungieren die offenen landwirtschaftlichen Flächen um das Plangebiet herum als Kaltluftentstehungsgebiete. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung ist aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffes keine erhebliche Beeinträchtigung der Kaltluftentstehung zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die Ausweisung des Sondergebietes wird das Landschaftsbild nicht weitreichend verändert, da hauptsächlich bereits bebaute Flächen überplant werden und eine differenzierte Nutzungsabgrenzung festgelegt wird. Aus Richtung Norden ist das Plangebiet durch diverse Gehölzpflanzungen eingegrünt und nur bedingt einsehbar, von Westen ist das Plangebiet durch eine Baumreihe eingegrünt, in Richtung Süden bestehen Gebäude. In Richtung Osten besteht keine visuelle Barriere zu den anliegenden Pferdekoppeln. Zur Landesstraße hin soll das Plangebiet zusätzlich eingegrünt werden. Fernwirkungen gehen von der Planung nicht aus.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen bestehen hinsichtlich des Grads der Versiegelung zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser. Eine Neuversiegelung reduziert die Bereiche für Flora und Fauna und führt zu einer Beeinträchtigung des Bodens und

der Niederschlagsversickerung. Erhebliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind jedoch nicht zu erwarten.

Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet

Die Flächeninanspruchnahme des Neubaus führt zum Verlust von Lebensräumen durch Baumfällungen, Abgrabungen und Aufschüttungen und anschließender Flächenversiegelung. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Die Bodenfunktion wird durch Abtragung von Oberboden, Bodenverdichtung und Flächenversiegelung beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

Risiken

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch die Errichtung und Nutzung der neuen baulichen Anlage nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen

Die Entfernung einer Roteiche (BHD ca. 60 cm), einer Lärche (BHD ca. 25 cm.) und eines Thujas, (ca. 3 m Höhe) werden durch die Pflanzung 4 Exemplare heimischer Laubbäume mit einer Pflanzgröße von mindestens 2 m kompensiert. Zudem werden Strauchpflanzungen auf ca. 170 m² vorgenommen.

Nach DIN 18915 ist eine ordnungsgemäße Trennung und Lagerung des Ober- und Unterbodens erforderlich. Der durch den erhöhten Bodendruck im Bereich von Grün- bzw. Pflanzflächen verdichtete Unterboden wird vor dem abschließenden Aufbringen des Oberbodens aufgelockert. Zum Ausgleich der Bodenversiegelung werden ca. 710 m² Grünland von Intensiv- in Extensivgrünland umgewandelt, auf diesen Flächen sind Düngung oder Pestizideinsatz verboten, eine Mahd kann 1-2-mal jährlich stattfinden, das Mähgut darf frühestens am auf die Mahd folgenden Tag abtransportiert werden. Eine Mahd soll im Jahreswechsel jeweils auf der Hälfte der Fläche stattfinden. In der Plankarte sind die zu extensivierenden Grünflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ markiert.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Die Eingriffsfläche beträgt maximal 350 m², was bei der vorliegenden Bodenbeschaffenheit zu einer Eingriffszahl von 183 führt. Die Umwandlung von 710 m² Intensivgrünland in Extensivgrünland und die Pflanzung von 170 m² Gebüschfläche führen zu einem Ausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion.

Überwachungsmaßnahmen

Die Überwachung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterliegt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreises Neuwied sowie der Gewerbeaufsicht der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Planungsalternativen

Der Zucht-, Reit- und Fahrverein besteht bereits seit über 60 Jahren an diesem Standort. Über die Jahre hat sich der Verein an diesem Standort etabliert und die notwendigen Anlagen geschaffen. Allerdings musste ein Teil der Anlagen verkauft werden, sodass

nun nicht mehr ausreichend Lagerflächen sowie keine Sanitären Anlagen zur Verfügung stehen. Eine Alternative wäre lediglich die Errichtung einer neuen Anlagen an anderer Stelle, welches aber nicht dem Prinzip nach § 1a Abs. 2 BauGB entspricht, wo es heißt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Deshalb ist eine Entwicklung des bestehenden Standortes erstrebenswert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden ebenfalls keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Energienetze Mittelrhein

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind von uns keine Netzanlagen vorhanden. Eine Hochdruck-Gasleitung verläuft in der südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Wegeparzelle. Den Verlauf der Leitung können Sie dem beigefügten Auszug aus unserer Netzdokumentation entnehmen.

Weitere Anregungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorzubringen. Wir bitten um Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten.

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg vergrößert, so dass die in dieser öffentlichen Verkehrsfläche liegende Gasleitung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird.

Kreisverwaltung Neuwied

Brand- und Katastrophenschutz- (Ansprechpartner: Andreas Harder, Tel.: (02631)803-411)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

„Im o.g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung 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.“

Bewertung/Abwägung

Laut der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Dierdorf ist ein Anschluss zum Hydranten gegeben. Der Hinweis wird in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Untere Landesplanungsbehörde Bauleitplanung und Radverkehrsförderung:
(Ansprechpartner: Bernd Hasbach Tel.: (0 26 31) 80 3-2 75)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die südlich gelegene Fläche mit dortigen Gebäuden liegt nicht im Geltungsbereich. Trotzdem sind dort in der Planzeichnung Sportanlage und Reithalle eingetragen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für diese südliche Fläche das Piktogramm für Reitanlage dargestellt. Grundsätzlich ist der Planumfang (zeichnerisch und textlich) so zu wählen, dass alle betroffenen Belange und Auswirkungen einer Planung einbezogen werden. So orientiert sich laut der Begründung zum Bebauungsplan, Seite II-3, auch das Maß der baulichen Nutzung an den Gebäuden in der Umgebung. Die Begründung nennt in diesem Zusammenhang auf Seite II-3 als Planungsanlass, dass die angrenzenden Flächen mit Gebäuden verkauft worden seien, so dass „... dem Verein [deswegen] zurzeit keine Sanitäranlagen und ausreichend Lagerflächen zur Verfügung“ stehen. Bei der räumlichen Nähe dieser Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass Nutzungsbeziehungen (weiterhin) bestehen werden (Einstellung und Versorgung der Pferde, Logistik, gemeinsame Erschließung, Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Futtergrundlage etc.). Wir bitten den Umfang des Bebauungsplans, insbesondere den Geltungsbereich, entsprechend zufassen.

Bewertung/Abwägung

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB („sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist“) besteht für die südlich angrenzenden Grundstücke nicht. Es bestehen keine Nutzungsbeziehungen zwischen den beiden Eigentümern. Es handelt sich hierbei zum einen um den Reitverein Dierdorf sowie einen privaten Reiterhof. Es werden weder Räumlichkeiten noch Futterstätten geteilt. Der Reitverein nutzt die nördlichen Flächen lediglich als Reitplatz. Eigene Pferde sind nicht vorhanden. Lediglich die Zufahrt zu den beiden Grundstücken wird von beiden Parteien gleichermaßen genutzt. Diese wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Der FNP stellt für das Plangebiet Grünfläche dar – und damit keine Baufläche i.S.d. BauNVO. Der Bebauungsplanentwurf bereitet aber ein Sondergebiet vor. Er setzt also für das Plangebiet ein Baugebiet fest. Somit ist die Planung nicht aus dem FNP entwickelt, und der FNP ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern. Wir bitten in diesem Zusammenhang um Vorlage einer Kopie der Niederschrift des entsprechenden FNP-Änderungsbeschlusses.

Bewertung/Abwägung

Das im Flächennutzungsplan eingetragene Symbol für einen Reiterhof bezieht sich auf die gesamte „grün gepunktete“ Fläche; der nördliche Teilbereich wurde schon immer als

Reitplatz genutzt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan gilt somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Weiterhin ist im FNP am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine oberirdische Hauptversorgungsleitung dargestellt. Wir bitten um Beteiligung des Trägers.

Bewertung/Abwägung

Die Syna wurde am Verfahren bereits beteiligt (Siehe Stellungnahme 7). Die Leitung wird samt Sicherheitsabständen in die Planung nachrichtlich dargestellt.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Laut RROP 2017 mündet direkt westlich des Plangebietes die geplante Umgehungsstraße von Dierdorf in die L 267. Zur Detailplanung bitten wir um Abstimmung mit dem LBM, so dass der Bebauungsplan die zukünftige Trasse beachtet. Im Übrigen bitten wir den LBM auch wegen Verkehrsanschluss des Plangebietes außerhalb der OD zu beteiligen.

Bewertung/Abwägung

Der Landesbetrieb Mobilität wird im weiteren Verfahren erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Der Bebauungsplan setzt keine örtlichen Verkehrsflächen fest, es ist weder eine innere noch eine äußere Verkehrserschließung eingetragen. Die geplante Baufläche muss aber Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße haben. Die Erschließung ist zu klären und in der Planzeichnung festzusetzen. Dabei ist unter anderem sicherzustellen,

- dass z.B. Rettungsfahrzeuge das Plangebiet jederzeit problemlos erreichen können,
- dass Parken und Wenden auch für größere Fahrzeuge (Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Gespanne etc.) möglich ist.

Bewertung/Abwägung

Die Zufahrt erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher für das weitere Verfahren mit in die Planurkunde übernommen wird.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die geplanten Strauchpflanzungen dürfen die Übersichtlichkeit für den Verkehr beim Abbiegen in die Landesstraße nicht beeinträchtigen.

Bewertung/Abwägung

Die Pflegeanweisungen werden durch einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Bei der Höhenfestsetzung von max. 8,00 m über Fertigfußboden und einer natürlichen Geländehöhe laut textlichen Festsetzungen von 278,00 m NHN fehlt die Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe zur natürlichen Geländehöhe.

Bewertung/Abwägung

Die Höhenfestsetzung wird entsprechend ergänzt

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Weil das Plangebiet an mehreren Seiten in die freie Landschaft wirkt, bitten wir weitere landschafts- und ortstypische gestalterische Festsetzungen, z.B. zur Farbgebung des Gebäudes und zu Werbeanlagen, zu prüfen.

Bewertung/Abwägung

Die Notwendigkeit weitergehender Festsetzungen wird nicht gesehen. Für gestalterische Auflagen hinsichtlich der Architektur des Gebäudes fehlt es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Ein gewisser gestalterischer Spielraum soll dem Bauherrn belassen bleiben. Die Farbgebung wird sich erfahrungsgemäß bei solchen Anlagen verhalten geben. Zudem wird das Plangebiet nach Norden hin durch die festgesetzte Hecke nach Westen hin durch eine bestehende Baumallee und nach Süden hin durch die vorhandenen Gebäude von der Landschaft abgegrenzt.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze verläuft eine nach den HBR 2014 RheinlandPfalz (Hinweise zur wegweisenden und touristischen Beschilderung für den Radverkehr) beschilderte Radroute der VG Dierdorf, und im Bereich der westlichen Ecke befindet sich der HBR-Schilderstandort D1E.112.1. Bitte beachten Sie, dass die Radroute unter anderem auch von Schülern, Pendlern, Familien mit kleineren Kindern per Rad, von (größeren) Lastenrädern, Fahrrädern mit Anhänger und Pedelecs befahren bzw. von Fußgängern, ggf. auch mit Mobilitätseinschränkungen oder Sehbehinderungen, genutzt wird. Wir bitten, die Passierbarkeit - auch während der Bauphase - zu gewährleisten. Sollte dies nicht möglich sein, muss eine temporäre Umleitung der Radroutenführung entsprechend den Regeln der HBR gesucht und gemäß den HBR mittels Umleitungsbeschilderung ausgeschildert werden. In diesem Fall bitten wir um Abstimmung mit der Verbandsgemeinde Dierdorf (Herrn Marzi), mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz (Referat Radförderung, Friedrich-EbertRing 14-20, 56068 Koblenz, radwege@lhm.rlp.de), und setzen Sie uns davon bitte in Kenntnis. Bei allen Maßnahmen ist die vorhandene HBR-Beschilderung zu erhalten bzw. umgehend in gleicher Art und Güte zu ersetzen.

Bewertung/Abwägung

Durch die Baumaßnahmen wird der Radweg nicht beeinträchtigt. Auch während der Bauarbeiten bleibt die Wegeverbindung dauerhaft bestehen. Der Hinweis wird zudem in die Bebauungsplanung aufgenommen.

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Redaktionell:

- Die in der Legende aufgeführte Umgrenzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der Planzeichnung nicht vorhanden.
- Damit Maße abgegriffen werden können bitten wir, eine Maßstabsleiste in die Planzeichnung einzufügen.
- Wir bitten in der Überschrift über der Planzeichnung die Bezeichnung „Landesstraße“ vor die Straßenummer zu setzen."

Sonstige Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Bewertung/Abwägung

Die Umgrenzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist in der Planung und deshalb auch in der Legende aufgeführt (siehe Biotop innerhalb des SO-Gebietes). Ein Maßstabsbalken wird ergänzt. Die Überschrift auf der Planurkunde wird entsprechend der Textfestsetzungen mit einem L vor der 267 ergänzt.

Landesamt für Geologie und Bergbau

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Aus Sicht des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LBG) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau/Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesenen Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“ im Bereich der auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfelder „Dierdorffia“ und „Mit Gott XII“ liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen hier nicht vor.

Für beide Bergbauberechtigungen sind lediglich Funkpunkte verzeichnet, diese befinden sich jedoch nicht im angefragten Bereich. Weitere Dokumentationen oder Hinweise über tatsächlich erfolgten Abbau liegen unserer Behörde nicht vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Braugrundgutachters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund: allgemein: Neben dem in den Textlichen Festsetzungen unter D. bereits enthaltenen Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund wird grundsätzlich empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter D. wird fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe: Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.
- Radonprognose In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird in die Unterlagen übernommen.

Syna

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Von Seiten der Syna bestehen keine wesentlichen Gründe, die gegen eine Umsetzung des Bebauungsplans sprechen.

Allerdings weisen wir an dieser Stelle drauf hin, dass aktuell eine 20kV-Freileitung über das betroffene Grundstück läuft, welche auch im Grundbuch gesichert ist. Daher ist bei der folgenden Planung des zweigeschossigen Neubaus auf die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände zur Leitung zu achten.

Bewertung/Abwägung

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Leitung wird samt Sicherheitsabständen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Verbandsgemeindewerke Dierdorf

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Wie Sie aus der bereits vorliegenden Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Montabaur, vom 20.11.2019 ersehen können, wurde mit der SGNord vereinbart, dass die anfallenden häuslichen Schmutzwässer in einer wasserdichten, abflusslosen Auffanggrube gesammelt und durch unser Vertragsunternehmen, zur ordnungsgemäßen Beseitigung auf die Kläranlage nach Dierdorf-Wienau verbracht werden.

Der Bau einer Auffanggrube wird notwendig, weil die VG Werke Dierdorf in unmittelbarer Nähe „keine“ Schmutz-/Mischwasserkanäle zur Verfügung stellen können und ein Anschluss an den nächsten Kanal wirtschaftlich nicht zu verantworten wäre.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort, über die belebte Bodenzone verwertet werden.

Die Wasserversorgung ist durch einen Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt. Löschwasser kann aus den dort vorhandenen Hydranten entnommen werden.

Bewertung/Abwägung

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarung mit der SGD Nord wird in die Bebauungsplanung übernommen. Maßnahmen über die Verwertung von Niederschlagswasser werden entsprechend festgesetzt.

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Kreisverwaltung Neuwied

Untere Naturschutzbehörde: (Ansprechpartner: Börries Schlimbach, Tel.: 02631/803-2371)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des §44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Nach dem ist es verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Für die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist es nicht möglich aus den vorhandenen Unterlagen eine klare Einordnung des Kompensationsbedarfs abzuleiten oder die Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen nachzuvollziehen. Der Umweltbericht ist daher mit einer konkreten Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung zu ergänzen mit Angaben zur genauen Größe des Eingriffs und des Ausgleichs und den Beschaffenheiten von Ort und Stelle derselben. Aussagen wie „etwas größerer Bau als vorhanden“ stellt keine Beurteilungsgrundlage dar.

Alle drei Kompensationsvorschläge sind abzulehnen, da sie nicht den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechen: Die Entfernung eines vorhandenen Baums kann in der Regel nicht durch die Ersatzpflanzung eines einzigen Baums erfolgen, da meistens erhebliche Unterschiede im Alter der Bäume bestehen und somit auch in der ökologischen Wertigkeit. Genaue Angaben zur Beurteilung fehlen aber hier. Die Neupflanzung einer Hecke wird hier sehr wahrscheinlich eher dazu dienen können, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren. Auch hier fehlen Basisinformationen zur Beurteilung. Der Blick von Osten scheint in Bezug auf das Landschaftsbild unberücksichtigt zu bleiben. Und drittens stellt der Schutz eines bestehenden Biotops keine Kompensationsmaßnahme dar. Auch dies ist mit den gesetzlichen Anforderungen an Kompensation nicht konform.

Im Ergebnis kann die UNB für dieses Vorhaben beim jetzigen Stand keine Zustimmung erteilen. Dies sollte sich aber mit vertretbarem Aufwand durch Ergänzungen des Umweltberichts ändern lassen. Für Fragen und Abstimmungen dazu steht die UNB gerne zur Verfügung."

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in die Planung wie folgt einbezogen:

Der durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage an der L267“ zulässige Eingriff wurde genau beschrieben und eine flächenmäßige Bilanzierung verdeutlicht die Wahl der Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Ausmaß des potenziellen Eingriffes.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der UNB die Extensivierung von 710 m² Grünland sowie die Pflanzung von 170 m² Hecke und 4 heimischen Laubbäumen festgesetzt. Der Erhalt des Feuchtbiotops verbleibt ebenfalls als Festsetzung.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde per Telefonat vom 23.10.2020 mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde per Email vom 14.10.2020 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt:

„(...) Die Fläche im nordöstlichen Geltungsbereich, die als Kompensation aufgewertet werden soll, ist, wie von Ihnen erläutert, zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln. Ergänzend dazu ist die Pflege so zu gestalten, dass jeweils nur eine Hälfte des Bereichs gemäht wird, in jährlich abwechselndem Turnus. Das bedeutet, die Hälften unterliegen jeweils nur alle 2 Jahre einem Schnitt. Dass der Bereich nicht mehr anderweitig genutzt werden darf, hatten wir besprochen.

Ansonsten kann das Ganze aus naturschutzrechtlicher Sicht, unbeschadet der Rechte Dritter, so umgesetzt werden, wie im Bericht aufgeführt und durch ihre Mails ergänzt.(...)“

Gesundheitsamt: (Ansprechpartner: Andrea Welter Gries, Tel.:02631/803-745)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Nach Einsichtnahme und Überprüfung der Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung einer ordnungsgemäßen Trinkwasserversorgung, sowie Abwasserentsorgung gegen die Bauleitplanung der Stadt Dierdorf, Aufstellung des BBPL "Sondergebiet Reitanlage an der L 267" seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Vorausgesetzt, dass das anfallende Abwasser, wie beschrieben, in einer wasserdichten, abflusslosen Grube gesammelt und durch ein Entsorgungsunternehmen regelmäßig abgefahren wird. Dieses Vorgehen wurde ja auch bereits mit den Verbandsgemeindewerken Dierdorf und der SGD Nord abgestimmt.

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechpartner: Dominik Thier, Tel.: 02631/803-611)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

„Im o.g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung 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 1998) zu beachten und umzusetzen.

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung und Radverkehrsförderung: (Ansprechpartner: Bernd Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Seite I-5 enthält den Hinweis: „Die Hecke ist so zu pflegen, dass die Sichtverhältnisse zum Abbiegen auf die Landesstraße nicht beeinträchtigt werden. Hierzu ist ein regelmäßiger Schnitt im Kreuzungsbereich vorzusehen (..).“Wegen der sicherheitsrelevanten Bedeutung dieser Regelung ist sie u.E. jedoch verbindlich in den textlichen Festsetzungen aufzuführen, und nicht nur als Hinweis. Gleiches gilt u.E. für die auf Seite I-7 genannten Hinweise zu Sichthindernissen an Kreuzungen. Seite 11-7 der Begründung nennt unter Nr. 7., dass eine Grundflächenzahl festgelegt sei. Die textlichen Festsetzungen führen jedoch Grundflächen auf. Wir bitten um redaktionelle Korrektur der Begründung. "

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da nach der Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen keine Heckenpflanzungen im Sichtdreieck für abbiegende Fahrzeuge vorgesehen sind, ist keine verbindliche textliche Festsetzung zum Heckenschnitt notwendig.

Der Begriff „Grundflächenzahl“ wurde zu „Grundfläche“ korrigiert.

Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, Schreiben vom 04.08.2020

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Gegen die Bauleitplanung der Stadt Dierdorf zur Aufstellung des BPL „Sondergebiet Reitanlage an der L 267“ werden aus straßenbaubehördlicher Sicht diesseits keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind dauerhaft freizuhalten. Ferner ist die Bauverbotszone gem. § 22 LStrG von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 267 zu berücksichtigen.

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Baugrenzen befinden sich außerhalb der Bauverbotszone (ca. 40 m Entfernung zum befestigten Fahrbahnrand der L267) und innerhalb der Sichtdreiecke für auf die L267 abbiegende Fahrzeuge sind keine Heckenpflanzungen vorgesehen, somit sind keine Anpassungen der Planung notwendig.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegenüber unserer im Rahmen des bisherigen Verfahrensablaufes mit Email vom 02.04.2020 abgegebenen Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen.

Anliegend erhalten Sie einen aktuellen Auszug unseres Trassenplanes.

Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieses Planes auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser Email beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Schreiben vom 02.04.2020:

„Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. (...)“

Bewertung/Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die unterirdisch durch das Plangebiet verlaufende Telekommunikationslinie wurde nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt und als Hinweis aufgenommen.

„4. Hinweise zu Telekommunikationslinien

Über das betreffende Grundstück verläuft unterirdisch eine Telekommunikationslinie, weshalb bei Erdarbeiten die Kabelschutzanweisungen der Telekom Deutschland GmbH zu beachten sind.“

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord

Planungsrelevante Anregungen des Schreibens

Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2019 eine Stellungnahme

abgegeben. Dabei hatten sich aus wasserwirtschaftlicher bzw. bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken ergeben.

Bezüglich der Anmerkungen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in der Planfassung der Offenlage nun eine separate Versickerungsfläche ausgewiesen. Es wird empfohlen, in den textlichen Teilen zum Bebauungsplan auf das Erfordernis zur Beantragung einer wasserrechtlichen Zulassung hinzuweisen.

Bewertung/Abwägung

Die Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Erfordernis zur Beantragung einer wasserrechtlichen Zulassung bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser wurde in die Hinweise aufgenommen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Reitanlage an der L267“ wurde vom Stadtrat der Stadt Dierdorf als Satzung beschlossen.