

Bebauungsplan
„Vor dem Löh II“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für
die erneute Offenlage gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

Die Änderungen, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind
nachfolgend gekennzeichnet (rote Schrift und gelb hinterlegt).

Bearbeitungsstand: 26. Januar 2026 - 68 Seiten

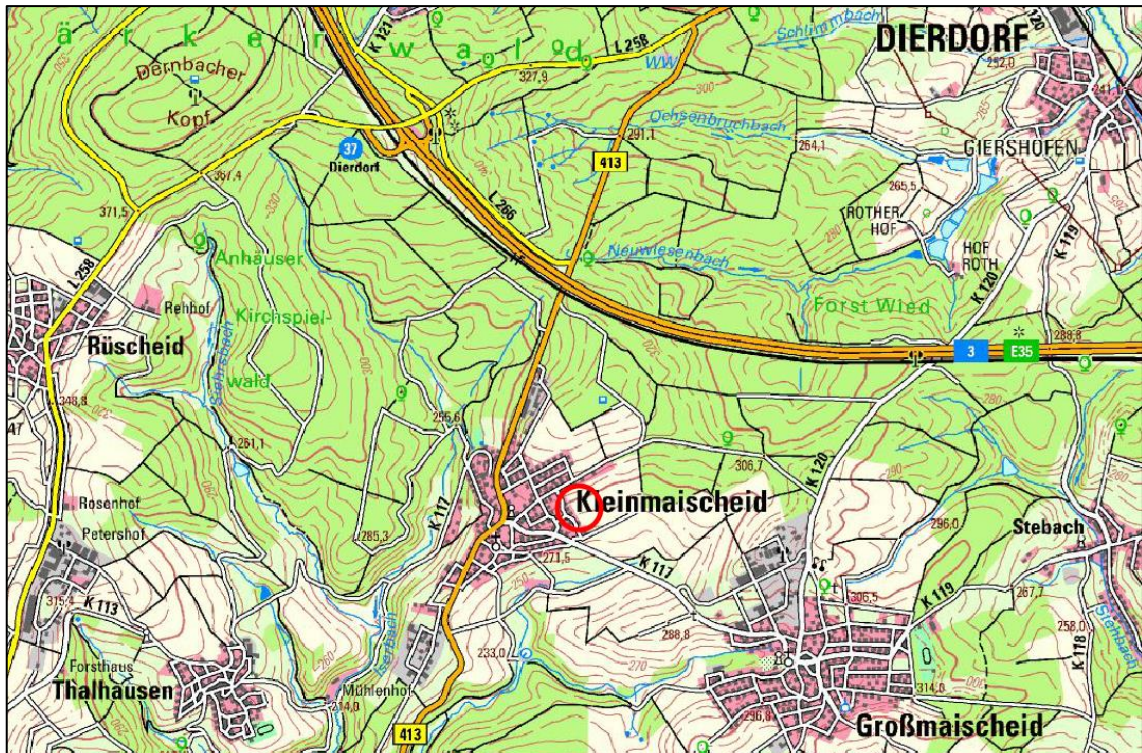


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



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
7.	Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB) ..	I-5
C.	Hinweise	I-6
1.	Hinweise zum Artenschutz	I-6
2.	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	I-6
3.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-8
4.	Hinweise zur Entwässerung.....	I-11
5.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-11
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-12
II.	Begründung	II-1
A.	Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	II-8
a)	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	II-8
b)	Flächennutzungsplan	II-9
C.	Erläuterung der Planung	II-10
D.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	II-17
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-4
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-7
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-7
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet.....	III-15
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-18
5.	Planungsalternativen	III-23
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-25
B.	zusätzliche Angaben.....	III-26
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-26
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	III-26
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-26
4.	Quellen.....	III-33
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk	III-34

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2025 (GVBl. S. 549)
- 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 Gesetz vom 09.07.2025 (GVBl. S. 305)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

Bebauungsplan
„Vor dem Löh II“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die erneute Offenlage gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB
 - Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 04.07.2023

Die Änderungen, die Gegenstand der erneuten Offenlage sind, sind nachfolgend gekennzeichnet (rote Schrift und gelb hinterlegt).

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

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

Die Art der baulichen Nutzung wird 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.

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. Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn die nachfolgend festgesetzten First- und Traufhöhen eingehalten werden.

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 dargestellten Straßen-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 Flächen, mindestens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, 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 Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

7. Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen auf den ~~gemeindeeigenen Flurstücken 24 und 25/3, Flur 4, Gemarkung Kleinmaiseid~~ in der Planurkunde in Übersicht 2 aufgeführten Flächen werden den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichs-/Kompensation zugeordnet.

Der Erschließung bzw. Erschließungsstraße werden 1.687 qm der Maßnahme auf ~~dem Flurstück 24, Flur 4, Gemarkung Kleinmaiseid~~ der in der Planurkunde in Übersicht 2 aufgeführten Ausgleichsflächen 1 als Ausgleichs-/Kompensation zugeordnet. Dazu gehören die erstmalige Ansaat sowie die dauerhafte Nutzung oder Pflege des Grünlandes.

Dem Regenrückhaltebecken und der dafür vorgesehenen Grünfläche werden 1.590 qm der Maßnahme ~~am nördlichen Rand auf dem Flurstück 25/3, Flur 4, Gemarkung Kleinmaiseid~~ auf der in der Planurkunde in Übersicht 2 aufgeführten Ausgleichsflächen 1 als Ausgleichs-/Kompensation zugeordnet. Dazu gehören die erstmalige Ansaat, die dauerhafte Grünlandnutzung oder -pflege sowie die fachgerechte Pflanzung, Pflege und Unterhaltung der 10 Wildobstbäume.

Alle weiteren Maßnahmen auf den ~~Flurstücken 24 und 25/3, Flur 4, Gemarkung Kleinmaiseid~~ in der Planurkunde in Übersicht 2 aufgeführten Ausgleichsflächen 1 und 2 werden der Bebauung der festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes als Kleinmaiseid als Ausgleichs-/Kompensation zugeordnet. Dazu gehören die erstmalige Ansaat sowie die dauerhafte Nutzung oder Pflege des Grünlandes.

Die Baumpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet auf den Baugrundstücken dienen lediglich der Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen, zu finanzieren und zu unterhalten.

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten.

Insbesondere sind gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung folgende Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet relevant:

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen (Brutzeit gilt vom 1.3. bis 30.09.). Eine Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen für Gehölze müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Anfang Oktober und Ende Februar umgesetzt werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Diese Maßnahme gilt insbesondere für die Baumaßnahmen im nordöstlichen Bereich des EG. Im Umfeld des wertvollen Biotops mit den alten Obstgehölzen ist eine Vermeidung von Lichtverschmutzung zu beachten. Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen. Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

2. Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Die als Ausgleich und Kompensation für durch das neue Baugebiet entstehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen erfolgen ~~auf gemeindeeigenen Flächen nordöstlich des neuen Baugebietes. Die dafür beanspruchten Flächen sind in einer Übersicht auf Basis des Luftbildes auf der Planurkunde dargestellt. Als Maßnahmen ist eine Umwandlung der derzeitigen Ackernutzung in Grünland ohne Nutzungsbeschränkungen auf einer Fläche von etwa 12.840 qm vorgesehen, mit dem Ziel der Aufwertung durch eine dauerhafte und artenreichere Vegetation. Insbesondere im Übergang vom~~

angrenzenden Wald oder von Gehölzbeständen zu Ackerflächen können Wiesestreifen die Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere deutlich steigern. Um eine Aufwertung zu erzielen, ist es nicht erforderlich, Vorgaben zur Grünlandnutzung zutreffen. Die Umwandlung von Acker in Grünland reicht dafür bereit aus. Die Maßnahmen wurden seitens der Ortsgemeindeleitung dem betroffenen Landwirt mitgeteilt und mit ihm abgestimmt: auf Flächen, die seitens des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel im Rahmen der Flurbereinigung dafür vorgesehen sind. Die drei Flächen haben insgesamt eine Größe von etwa 14.430 qm und werden wie folgt beschrieben:

„Um einen größtmöglichen Nutzen von diesen insgesamt 14.430 m² Ausgleichsfläche zu generieren, würden wir die Ausgleichsfläche auf drei Bereiche aufteilen, von denen wir ein hohes Potential an Wasserrückhaltung und Nutzen für Flora und Fauna erwarten.

Ausgleichsfläche 22033:

Größe: 4620 m²

Länge: ca. 257 m

Breite: 18 m

Die Ausgleichsfläche hätte in dieser Lage eine große Wirkung als Wasserrückhaltung. Es würde intensiv genutzte Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden. Die Fläche könnte als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.

Ausgleichsfläche 22022:

Größe: 6.418 m²

Länge: ca. 246 m

Breite: 30 m

Auch diese Ausgleichsfläche hätte eine hohe Bedeutung für die Wasserrückhaltung, da aus dem nördlich gelegenen Wald Wasser in diesen landwirtschaftlichen Bereich fließt und die Fließgeschwindigkeit und die anfallenden Wassermengen durch Versickerungsmöglichkeiten hier verringert werden könnten. D.h. ebenso, dass unterhalb, im Bereich der Quelle des Ommelsbaches, bei Starkregenereignissen eine Entschärfung der Wassersituation erreicht werden könnte. Auch hier würde intensiv genutzter Acker in Grünland umgewandelt und könnte als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.

Ausgleichsfläche 22032:

Größe: 3.392 m²

Länge: ca. 115 m

Breite: 30 m

Diese Fläche, direkt anliegend an die Ausgleichsfläche 22022, besitzt, wie auch die anderen beiden Ausgleichsflächen, eine große Bedeutung für die Wasserrückhaltung. Auf dieser Ausgleichsfläche stehen bereits mehrere alte erhaltenswerte Obstbäume. Weitere sollen im Zuge dieser Ausgleichsmaßnahme dort angepflanzt werden, um dort eine Streuobstwiese zu etablieren. Die Fläche

könnte extensiv als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.

Da die geplanten Anlagen für die Regenrückhaltung Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Vor dem Löh“ (siehe Abbildung 5) in einer Größe von etwa 1.590 qm überplanen, wird deren Ausgleichsfunktion ebenfalls ~~an den Wald-~~ **rand auf die Ausgleichsfläche 1** verlegt. Damit ist die Fläche „ausgleichsfrei“ für die Entwässerungsplanung und Wasserrechtliche Erlaubnis. Der durch die Regenrückhalteinlagen neu entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen des zur Wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlichen Fachbetrages Naturschutz ermittelt und bewerten sowie entsprechende ausgeglichen bzw. kompensiert.

Um die Funktion der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) „Vor dem Löh“ adäquat zu ersetzen, werden ~~entlang des Astplatzes~~ **auf die Ausgleichsfläche 1** zusätzlich 10 neue Wildobstbäume gepflanzt.

3. 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 Kampfmitteln 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 Deutschen Telekom

Im Wirtschaftsweg (Parzelle 56/2) am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (Glasfaserleitung). Unterirdische Kabelanlagen werden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Aktuelle Pläne sind zu erhalten über die Planauskunft: planauskunft.mitte@telekom.de. Es besteht auch die Möglichkeit, Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

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 der Arbeiten zu beachtenden Vorgaben sind in der Kabelschutzanweisung der Telekom enthalten. Sollten Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, die Telekom rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu informieren. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1 Herrn Gediga, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83308; eMail: Thomas.Gediga@telekom.de) oder Herrn Wagner, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg (Rufnummer 06431/297765; eMail: Daniel.Wagner@telekom.de)

Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist bei der Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Sonstige Hinweise:

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus topographisch-geographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte

archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der 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 Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000, Mail: landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de.

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.

Sollten bei Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleifen und in Erdmieten zu lagern.

Der Leitfaden "Flächenhafte Niederschlagswasserversickerung" (Ausgabe Mai 1998) ist zu beachten und anzuwenden.

Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser soll durch Dachbegrünungsmaßnahmen zurückgehalten, als Brauchwasser gesammelt und genutzt oder versickert werden. Die Entsorgung des als Brauchwasser genutzten Regenwassers erfolgt entsprechend der ortsüblichen Abwasserentsorgung.

Sollte Niederschlagswasser als Brauchwasser in den Gebäuden zur Anwendung kommen, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI Trink zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 VI Trink.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers muss unschädlich Dritter erfolgen. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Oberflächenwasser in Sickergruben oder Mulden auf dem eigenen Grundstück von den Bauherren einzuholen.

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

Bei der Bebauung der Grundstücke ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021) zu beachten.

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden sich auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

4. Hinweise zur Entwässerung

Zur Abwasserbeseitigung und Umgang mit zufließendem Außengebietswasser wurde eine Fachplanung erstellt und damit eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

5. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Bäume II. Ordnung

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

Sträucher

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

Es dürfen grundsätzlich nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze gepflanzt werden.

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Bebauungsplan
„Vor dem Löh II“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die erneute Offenlage gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
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 nach verfügbaren Baugrundstücken sieht die Ortsgemeinde Kleinmaisdied es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und der Größe des Dorfes angemessenen Weiterentwicklung wurden 2022 im ersten Schritt Beschlüsse zur Aufstellung für zwei Bebauungspläne „Vor dem Löh II“ und „Wiesenstraße“ gefasst. Die Verfahren sollen zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Für beide Pläne wurde als Entscheidungshilfe für die weiteren Planungsschritte eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ob beide Bebauungspläne zum Abschluss gebracht werden sollten, blieb zunächst offen. Aus Sicht der Ortsgemeinde sollte jedoch zumindest für einen der beiden potenziellen Standorte auch abschließend Baurecht geschaffen werden.

Die Vorentwürfe der beiden Planungen von 2022 sind nachfolgend dargestellt.

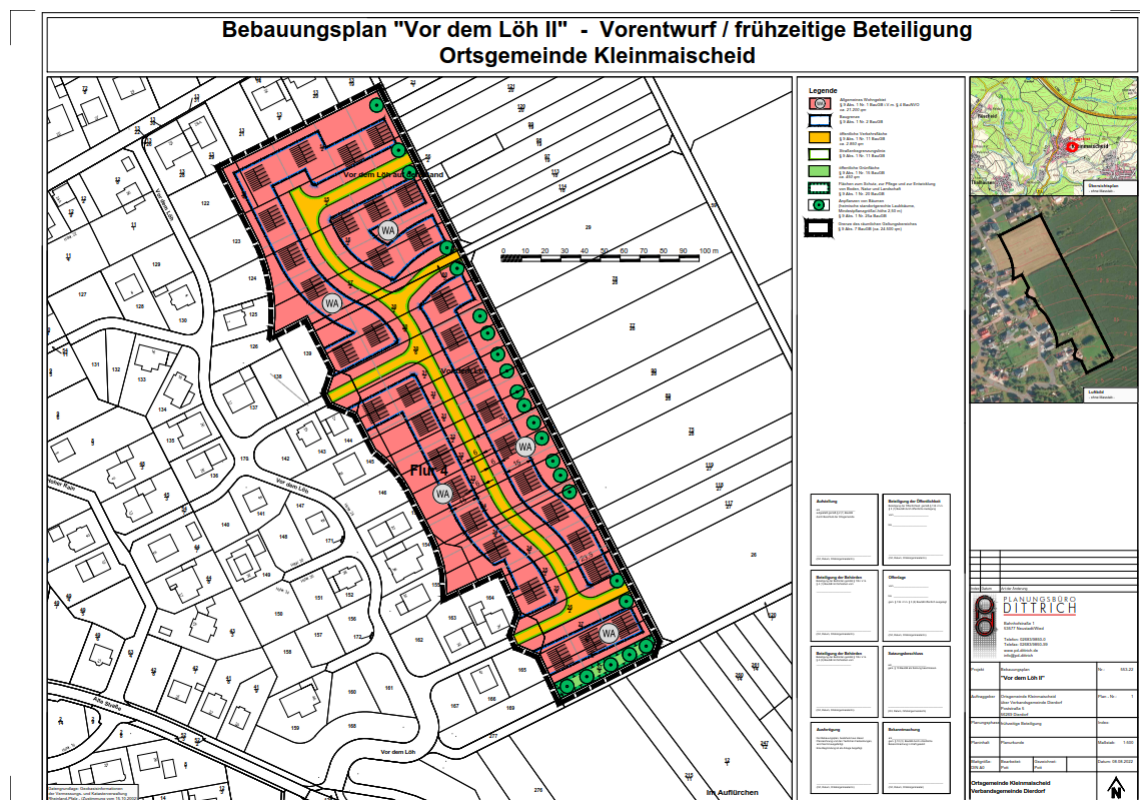


Abb. 3: Vorentwurf „Vor dem Löh II“ zum vormaligen Verfahren nach § 13b BauGB




- Die Erschließung des Baugebietes „Vor dem Löh II“ ist weniger problematisch und bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Vor dem Löh“ von 2001 mit zwei Anbindungspunkten planerisch vorgesehen. Zudem kann die Erschließung ausschließlich über gemeindliche Straßen erfolgen, ohne dass klassifizierte Straßen betroffen sind.
- Das Areal „Vor dem Löh II“ ist topografisch günstiger, mit weniger und gleichmäßigerem Geländegefälle.
- „Vor dem Löh II“ lässt sich je nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern leichter teilen oder reduzieren, ohne die Effektivität der Erschließung in Frage zu stellen.

- Ebenso wie bei „Vor dem Löh“ von 2001 ist eine spätere Fortführung der baulichen Entwicklung in östlicher Richtung möglich. Dafür können wieder vorsorglich entsprechende Anschlüsse vorgesehen werden.



Abb. 5: Bebauungsplan „Vor dem Löh“ von 2001


Die Grundlagen der Entscheidung sind in den nachfolgenden Ausschnitten der Präsentation vom 27.03.2023 ersichtlich.




Ortsgemeinde
Kleinmaischeid

Entscheidungshilfen aus
dem Standortvergleich

Vor dem Löh II




Wiesenstraße



**Vergleich der
Planungsoptionen:**

⇒ Fortführung des Verfahrens
„Vor dem Löh II“


PLANUNGSBÜRO DITTRICH www.pd-dittrich.de




Ortsgemeinde
Kleinmaischeid

Dialog mit den
Grundstückseigentümern

Vor dem Löh II





⇒ Fortführung des Verfahrens
„Vor dem Löh II“

PLANUNGSBÜRO DITTRICH www.pd-dittrich.de

Abb. 6: Auszüge aus der Präsentation vom 27.03.2023

Das neue Baugebiet „Vor dem Löh II“ befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Es schließt östlich an das bestehenden Baugebiet „Vor dem Löh“ an, für das seinen der Ortsgemeinde 1999-2001 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und in dem zwischenzeitlich die meisten Grundstücke bebaut sind oder ansonsten von den derzeitigen Eigentümern für Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht mehr für Bauwillige zur Verfügung stehen.

Kindergarten und Bürgerhaus liegen westlich an der Friedhofstraße bzw. Hauptstraße (B 413) in einer Entfernung von etwa 500 – 600 m und sind in wenigen Minuten sowohl mit Fahrzeugen (Pkw, Fahrrad) als auch fußläufig über Gemeindestraßen zu erreichen.

Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Großmaischeid (ca. 2,5 km) und die weiterführende Schule in Dierdorf (7 km).

Die meisten Einrichtungen der Nahversorgung liegen ebenfalls in Dierdorf.

Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Dierdorf) ist über die Bundesstraße B 413 und die Landesstraße L 266 in wenigen Minuten zu erreichen (Entfernung etwa 4 km).

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal vier (Einzelhaus) bzw. zwei (Doppelhaushälfte) Wohnungen bereitgestellt werden.

Auf Grund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts von 2023 wurde zunächst eine Fortführung von Verfahren nach § 13b BauGB mit Verweis auf eine fehlende Umweltprüfung und somit einen Verstoß gegen EU-Recht in Frage gestellt und Ende 2023 das Baugesetzbuch so geändert, dass § 13b BauGB gestrichen und nach dieser Rechtsgrundlage begonnene Verfahren nach § 215a BauGB fortgeführt werden könnten. Das setzt jedoch voraus, dass das Verfahren bis Ende 2024 abgeschlossen sein muss.

Die Ortsgemeinde hat sich auf Grund der zunächst nicht abschließend geklärten Rechtslage entschieden, das Verfahren nach § 13b BauGB für das Plangebiet „Vor dem Löh II“ einzustellen und einen neuen Aufstellungsbeschluss für ein Regelverfahren mit Umweltbericht nach § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu fassen. Ungeachtet dessen hätte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 215a Abs. 3 BauGB ohnehin dazu geführt, dass Umweltbelange abwägungs- und planungsrelevant betroffen sind und damit eine Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die zwischenzeitlich seitens der Ortsgemeindeleitung durchgeführte Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum durch die Ortsgemeinde beabsichtigten Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke hat ergeben, dass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes von 2022 Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Ortsgemeinde zu veräußern oder diese in anderer Form für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung zu stellen. In der Konsequenz wurde das Plangebiet deutlich reduziert, wie der nachfolgende Vergleich anschaulich verdeutlicht. Zu diesem reduzierten Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine Vermessung sowie eine Straßen- und Entwässerungsplanung (Kapitel C) erstellt.



Abb. 7: Plangebiet gemäß Planung von 2022



Abb. 8: Plangebiet gemäß aktueller Planung von 2024

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. Vorbehaltsgebieten bzw. deren raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ist in der Abwägung besonderes Gewicht beizumessen (s. § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ROG), stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich insbesondere unter Berücksichtigung des deutlich reduzierten Geltungsbereiches keine relevanten Auswirkungen auf Erholung und Tourismus. Alle Wegeverbindungen aus dem Ort in die Landschaft bleiben erhalten und am östlichen Ortsrand ergibt sich keine planungsrelevante landschaftliche Wirksamkeit, wie sich aus den Luftbildern erkennen lässt.

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 einig und zeitnah 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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt. Anders als bei zunächst vorgesehenen Verfahren nach § 13b BauGB ist der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh“ 1999 bis 2001 wurde jedoch bereits vorgesehen, das Baugebiet später in östlicher Richtung erweitern zu können und dafür wurden entsprechende Anschlussmöglichkeiten bei der Errichtung der Erschließungsstraßen geschaffen (im nachfolgenden Planausschnitt nachrichtlich mit Pfeilen gekennzeichnet). Bereits nach den Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde von 2022 soll das neue Baugebiet jedoch nicht in dem Umfang ausgewiesen werden, wie ursprünglich beabsichtigt und in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.

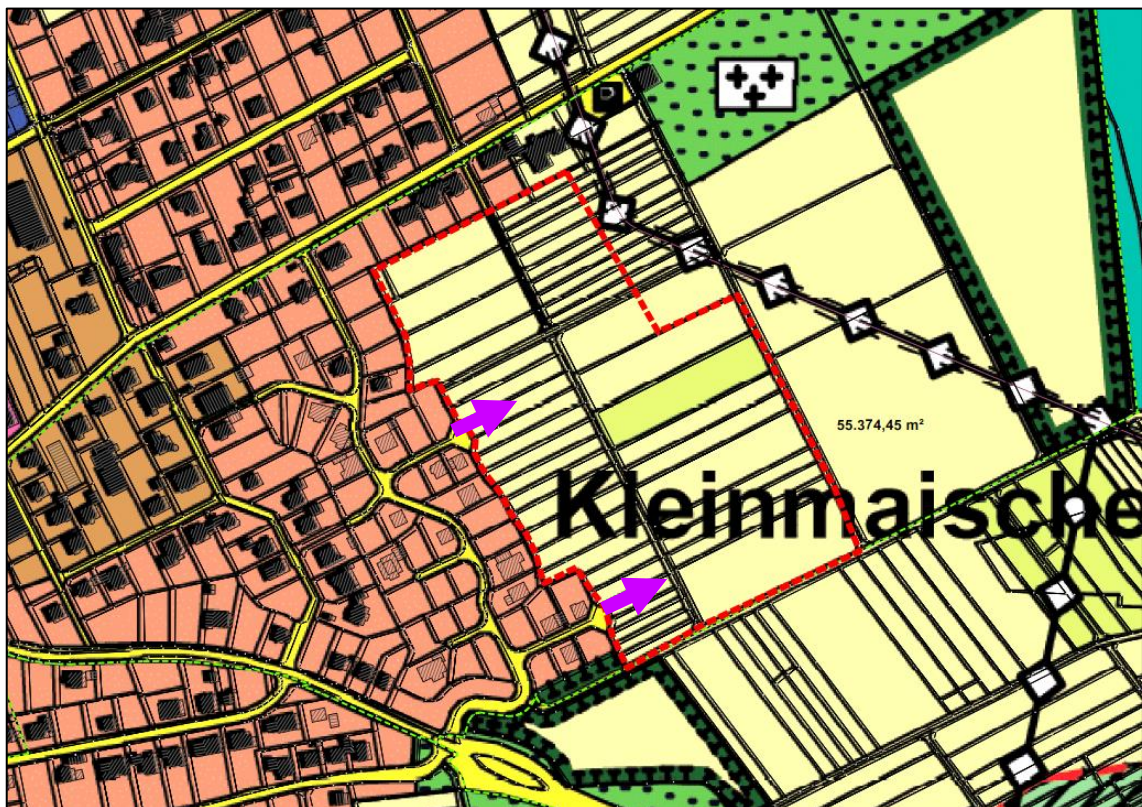


Abb. 10: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes obliegt der Verbandsgemeinde Dierdorf. Das geplante Baugebiet wird im Rahmen einer laufenden Fortschreibung/Änderung als Wohnbauflächen-Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Aufnahme gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen sein wird, bevor der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden kann. Dann soll die Option des § 10 Abs. 2 BauGB (Genehmigung des Bebauungsplanes) zum Tragen kommen.

C. Erläuterung der Planung

Abgrenzung des Geltungsbereichs - Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke, bei denen seitens der Eigentümer die Bereitschaft zugesichert wurde, diese der Ortsgemeinde für eine zeitnahe Erschließung und Bebauung zu veräußern oder auf andere Weise eine zeitnahe Bebauung zu ermöglichen.

Betroffen sind in der Gemarkung Kleinmaischeid, Flur 4 die Flurstücke 16/2, 17/2, 60/5, 30/2, 30/4, 30/6, 31/2, 31/4, 31/6, 32/2, 32/4 und 33/2.

Die Planzeichnung enthält die für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der vorliegenden Straßenplanung sowie die damit erschlossenen Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Auf den Baugrundstücken bestimmen Baugrenzen die Platzierung der Wohnhäuser. Diese müssen 5 m Abstand zur Straße und in der Regel 3 m zu den Nachbargrundstücken einhalten. Nach Süden und Osten sind auf den Baugrundstücken zur landschaftlichen Einbindung und Eingrünung Baumpflanzungen festgesetzt. Um dafür ausreichend Platz einzuhalten, sind dort die Baugrenzen weiter von der rückwärtigen Grundstücksgrenze eingerückt.

Neben diesen zeichnerischen Festsetzungen enthält die Planzeichnung eine Reihe von nachrichtlichen Darstellungen. Dazu gehören Höhenlinien aus der Vermessung, geplante Geländeangleichungen/Böschungen für die Straße und Straßenhöhen, geplante Entwässerungsanlagen sowie mögliche Grundstücksaufteilungen und Gebäudeplatzierungen.

Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.424 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.147 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.687 qm
Grünfläche für die Regenrückhaltung (separater Geltungsbereich)	ca. 1.590 qm

Textliche 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 dem seitens der Ortsgemeinde beabsichtigten Nutzungszwecke entsprechend nur Wohnhäuser zulässig. Diese 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.

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. Ein Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ist zulässig, wenn die nachfolgend festgesetzten First- und Traufhöhen eingehalten werden. Das kann insbesondere bei den drei südlichen Grundstücken zum Tragen kommen, da dort die Straße zur potenziellen Ableitung von Starkregen deutlich über dem natürlichen Gelände liegt.

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 bewusste 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 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, durchgrünten 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.

sonstige Festsetzungen

Zur Landschaftlichen Einbindung sind Baumpflanzungen festgesetzt. Die Pflanzgröße der Hochstämme heimsicher standortgerechter Laubbäume muss einen Umfang von mindestens 14 – 16 cm haben. Abweichungen von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten um bis zu 5 m sind zulässig.

Zudem erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der erfolgten Eingriffsermittlung.

Entgegen erster Planungsüberlegungen, die Straße weitgehend auf natürlichem Geländeniveau zu führen, wurde bei der weiteren Planung der Frage der schadlosen Ableitung von Starkregen besondere Bedeutung beigemessen. Die Straße sollte so konzipiert sein, dass Niederschlagswasser bei Starkregen aus der zulässigen Bebauung heraus auf den östlichen Wirtschaftsweg abgeleitet wird. Dazu ist es erforderlich, eine Längsneigung der südlichen Querstraße in östlicher Richtung zu erzeugen. Da im Bereich dieses Straßenabschnitts das natürliche Gelände jedoch in südwestlicher Richtung fällt, muss die Querstraße am westlichen Ende mit etwa 2 m deutlich über dem Gelände liegen und in Dammlage errichtet werden. Für die drei südlichen Grundstücke kann dies bedeuten, dass bei ebenem Anschluss des Erdgeschosses an die Straße ein nach Süden fast frei aus dem Gelände ragendes Kellergeschoss entstehen kann. Dort ist daher auch ein solches Kellergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss möglich und zulässig. Im Straßenbild bleibt so eine durchgängig zweigeschossige Bebauung mit entsprechenden Höhenbezügen zur Straße (First- und Traufhöhe) möglich.

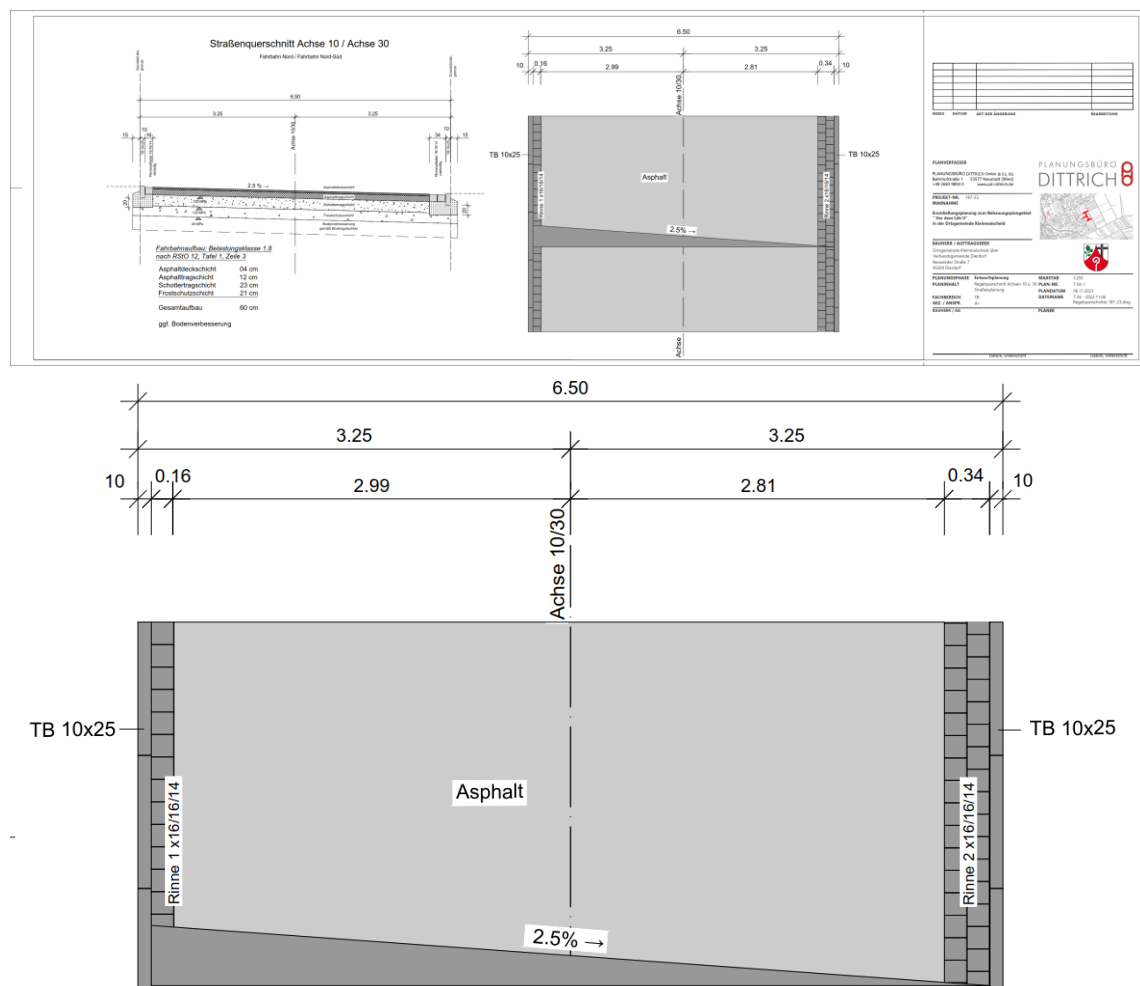


Abb. 12: Straßenplanung: Regelquerschnitt (Planungsbüro Dittrich)

Abwasserbeseitigung

Zur Abwasserbeseitigung wurde ebenfalls ein Fachplanung erstellt und mit der zuständigen Genehmigungsbehörde bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Montabaur abgestimmt. Die Planung sieht wie üblich und fachlich geboten eine Entwässerung mit Trennsystem vor. Der neu geplante Schmutzwasserkanal kann an das bestehende Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf angebunden werden. Ein Anschluss der Niederschlagsentwässerung an das bestehende Kanalnetz ist wegen unzureichender Kapazitäten nicht möglich. Dafür ist ein gesondertes System mit Ableitung und Rückhaltung sowie teilweise Versickerung erforderlich. Der Niederschlagswasserkanal, der das im Plangebiet anfallende Regenwasser aufnimmt, wird aus dem Plangebiet über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg zu einem Rückhaltebecken auf einer südlich gelegenen gemeindeeigenen Parzelle geführt. Da kein geeignetes Gewässer für eine gedrosselte Einleitung zur Verfügung steht, soll der gedrosselte Abfluss aus dem Becken in einen Rigolengraben erfolgen, in dem das Wasser ggf. teilweise versickert und ansonsten breitflächig in das tieferliegende Gelände überläuft. Die Versickerungsfähigkeit des Rigolengrabens ist noch abschließend zu klären. Der Überlauf erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen. Privatgrundstücke sind nicht betroffen.



Abb. 13: Entwässerung: Lageplan vom Baugebiet (Planungsbüro Dittrich)

Da die geplanten Anlagen für die Regenrückhaltung Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Vor dem Löh“ (siehe Abbildung 5) in einer Größe von etwa 1.590 qm überplanen, wird deren Ausgleichsfunktion verlegt. Damit ist die Fläche „ausgleichsfrei“ für die Entwässerungsplanung und Wasserrechtliche Erlaubnis. Der durch die Regenrückhaltanlagen neu entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen des zur Wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlichen Fachbetrages Naturschutz ermittelt und bewerten sowie entsprechende ausgeglichen bzw. kompensiert.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Umweltbericht behandelt.

Die Belange des Artenschutzes werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert sowie ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

Diese Belange werden ebenfalls im Umweltbericht behandelt.

D. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

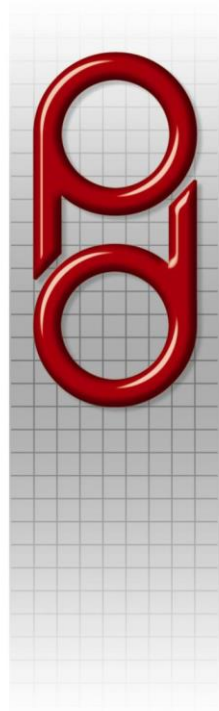
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,

Bebauungsplan
„Vor dem Löh II“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Kleinmaischeid
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 erneute Offenlage gemäß § 4a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2
BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken sieht die Ortsgemeinde Kleinmaischeid es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und der Größe des Dorfes angemessenen Weiterentwicklung wurden 2022 im ersten Schritt Beschlüsse zur Aufstellung für zwei Bebauungspläne „Vor dem Löh II“ und „Wiesenstraße“ gefasst. Die Verfahren sollen zunächst nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Für beide Pläne wurde als Entscheidungshilfe für die weiteren Planungsschritte eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab keine abschließenden Kriterien, ob eine Fortführung beider oder einer der beiden Planungen grundsätzlich ausgeschlossen sein könnte. In weiteren Beratungen hat sich die Ortsgemeinde in einer Sitzung am 27.03.2023 jedoch dafür entschieden, zunächst nur die Planung „Vor dem Löh II“ fortzuführen und das Verfahren „Wiesenstraße“ ruhen zu lassen. Die wesentlichen Aspekte dieser Entscheidung waren:

- Die Erschließung des Baugebietes „Vor dem Löh II“ ist weniger problematisch und bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Vor dem Löh“ von 2001 mit zwei Anbindungspunkten planerisch vorgesehen. Zudem kann die Erschließung ausschließlich über gemeindliche Straßen erfolgen, ohne dass klassifizierte Straßen betroffen sind.
- Das Areal „Vor dem Löh II“ ist topografisch günstiger, mit weniger und gleichmäßigerem Geländegefälle.
- „Vor dem Löh II“ lässt sich je nach Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern leichter teilen oder reduzieren, ohne die Effektivität der Erschließung in Frage zu stellen.
- Ebenso wie bei „Vor dem Löh“ von 2001 ist eine spätere Fortführung der baulichen Entwicklung in östlicher Richtung möglich. Dafür können wieder vorsorglich entsprechende Anschlüsse vorgesehen werden.

Das neue Baugebiet „Vor dem Löh II“ befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Es schließt östlich an das bestehenden Baugebiet „Vor dem Löh“ an, für das seinen der Ortsgemeinde 1999-2001 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und in dem zwischenzeitlich die meisten Grundstücke bebaut sind oder ansonsten von den derzeitigen Eigentümern für Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht mehr für Bauwillige zur Verfügung stehen.

Kindergarten und Bürgerhaus liegen westlich an der Friedhofstraße bzw. Hauptstraße (B 413) in einer Entfernung von etwa 500 – 600 m und sind in wenigen Minuten sowohl mit Fahrzeugen (Pkw, Fahrrad) als auch fußläufig über Gemeindestraßen zu erreichen. Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Großmaiseid (ca. 2,5 km) und die weiterführende Schule in Dierdorf (7 km). Die meisten Einrichtungen der Nahversorgung liegen ebenfalls in Dierdorf. Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Dierdorf) ist über die Bundesstraße B 413 und die Landesstraße L 266 in wenigen Minuten zu erreichen (Entfernung etwa 4 km).

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal vier (Einzelhaus) bzw. zwei (Doppelhaushälfte) Wohnungen bereitgestellt werden.

Die zwischenzeitlich seitens der Ortsgemeindeleitung durchgeführte Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum durch die Ortsgemeinde beabsichtigten Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke hat ergeben, dass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes von 2022 Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Ortsgemeinde zu veräußern oder diese in anderer Form für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung zu stellen. In der Konsequenz wurde das Plangebiet deutlich reduziert, wie der nachfolgende Vergleich anschaulich verdeutlicht. Zu diesem reduzierten Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine Vermessung sowie eine Straßen- und Entwässerungsplanung erstellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.424 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.147 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.687 qm
Grünfläche für die Regenrückhaltung (separater Geltungsbereich)	ca. 1.590 qm

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.

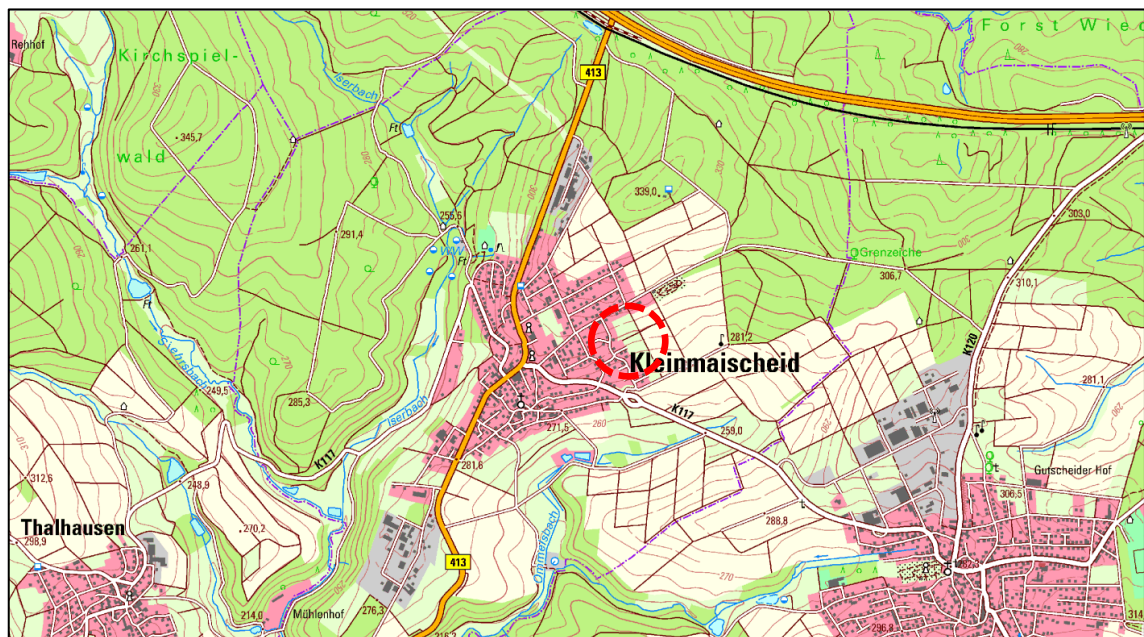
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

- 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

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, sind außer dem Naturpark Rhein-Westerwald keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.







- ☒  Natura 2000 Netz
- ☒  VSG Vogelschutzgebiete (BSG)
- ☒  FFH Fauna-Flora-Habitate (BEG)
- ☒  FFH Lebensraumtypen

Abb. 15: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich gelegene, im Kartenausschnitt nicht enthaltene FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) in etwa als 3 km Entfernung. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, da das FFH-Gebiet vollkommen andere Lebensräume (Felsen und naturnahe Hangwälder, naturnahe Fließgewässerlebensräume mit weitgehend natürlicher Dynamik und Fischhabitaten für Lachs und Groppe, Fledermaushabitate in Hang- und Buchenwäldern) umfasst.

Kleinmaischeid 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 Fläche als Wohngebiet ein, vorausgesetzt, es werden alle Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Mit der Reduzierung des Plangebietes und en festgesetzten Baumpflanzungen werden die Belange des Naturparks angemessen berücksichtigt.

Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

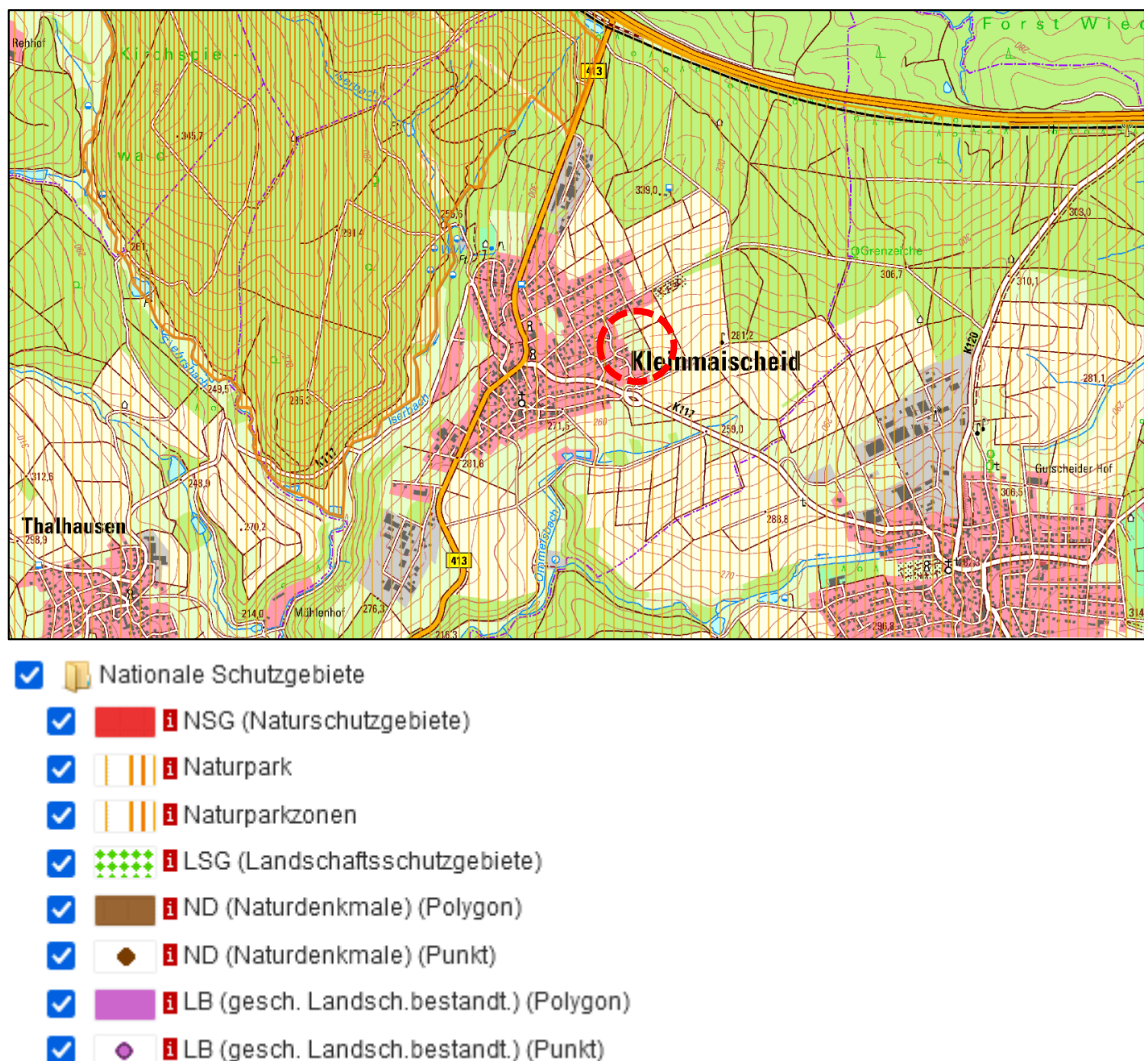


Abb. 16: Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine besonderen, kartierte oder geschützte Biotope von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



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 ebenfalls nicht zu verzeichnen. Auch wenn das Plangebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf dargestellt ist, sollte den Nachbarn bewusst sein, dass die vorhandene Erschließung auf eine Erweiterung der Wohnbebauung in östlicher Richtung konzipiert und ausgelegt ist.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert werden die Lebensräume für Pflanzen und Tiere wie folgt beschrieben:

Im Plangebiet dominiert eine intensiv genutzte Ackerfläche (zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ein abgeerntetes Kornfeld), an welche im Nordwesten eine Intensivmähwiese anschließt. Südwestlich der Ackerfläche bestehen noch vereinzelte Baulücken. Deshalb verläuft südwestlich der Ackerfläche ein Wiesenstreifen, in den aus südwestlicher Richtung ein gepflasterter Wendehammer mündet. Der Wendehammer bildet das Ende einer Stichstraße, die aus südwestlicher Richtung von der Straße „Vor dem Löh“ zum Plangebiet führt. Südöstlich des Wendehammers befinden sich zwei Gehölze auf den Wiesenstreifen östlich der Wohnbebauung. Es handelt sich um eine in der Krone gekappte Konifere und einen Strauch mit Formschnitt. An die Gehölze schließt sich im Südosten ein schmaler, extensiv genutzter Wiesenstreifen an, der teilweise als Lagerfläche genutzt wird. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Randbereich der Ortsgemeinde Kleinmaischeid. In nordöstlicher, östlicher und südöstlicher Richtung schließen sich an das Plangebiet großräumig intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Nordosten wird das Plangebiet von einem grasbewachsenen Feldweg begrenzt. Nordöstlich des EG befindet sich in einer der Ackerflächen ein Biotop, das von drei alten Obstbäumen und einer Extensivwiese geprägt wird. Das Biotop ist ca. 10 m entfernt und hat eine Flächengröße von rund 400 m². Nördlich und nordwestlich setzt sich die Intensivmähwiese bis zur Wohnbebauung an der Friedhofstraße bzw. bis zur Straße

„Vor dem Löh“ fort. Südlich bzw. südöstlich setzt sich zunächst die Ackerfläche fort, an die sich Lager- und Wiesenflächen anschließen. Die Bebauung von Kleinmaisheid endet südlich des Plangebietes, dahinter sind großräumig nur noch Freiflächen vorhanden. Im südlichen Umfeld des Plangebietes sind die meisten Gehölzstrukturen im Bereich der Freiflächen um die Wohnbebauung vorzufinden.

Das Plangebiet, welches überwiegend von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, hat einen strukturarmen Charakter und weist Biotope von geringem bis max. mittlerem Wert auf. Diese Freifläche im Übergangsbereich zur offenen Landschaft weist lediglich nutzungsbedingte Vorbelastungen aus. Die Stichstraße mit dem Wendehammer, die nur wenigen Wohngebäuden als Zufahrt dient, kann als geringe Vorbelastung im artenschutzrechtlichen Sinne betrachtet werden. Um den Lebensraum für die planungsrelevanten Arten einschätzen zu können, wird der Geltungsbereich für die vorliegende ASP jeweils ca. 100 m über die eigentlichen Grenzen hinaus ausgedehnt.

Aus der historischen Luftbildauswertung geht hervor, dass das Plangebiet und dessen Umfeld in den letzten 20 Jahren keinen essentiellen Änderungen unterlag und stets landwirtschaftlich genutzt wurde. Um 2006 entstanden die ersten Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes. Der Lebensraum kann mithin als weitgehend unbeeinträchtigte Fläche identifiziert werden, die primär ein potentiell Habitat für Offenlandarten darstellt. Durch die Planung werden die Strukturen gänzlich verändert – zudem ergeben sich Pufferwirkungen auf die Freiflächen im Umfeld.

Während der Ortsbegehung wurden die Lebensraumstrukturen im Plangebiet (PG) und in dessen Umfeld untersucht. Weil das PG überwiegend von strukturarmen Acker- und Wiesenflächen eingenommen wird, die auch im Umfeld dominieren, werden nachfolgend vor allem die planungsrelevanten Offenlandarten betrachtet. Die beiden in Form geschnittenen Gehölze am Rande der Wohnbebauung im Westen können als Habitat für planungsrelevante Brutvogelarten ausgeschlossen werden. Nachweise von brutanzeigenden Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet nicht erfolgen. Als einzige Vogelarten wurden im PG eine Gruppe von Straßentauben auf der Ackerfläche und eine Elster im Überflug zur nordöstlichen Fläche mit Obstbäumen nachgewiesen. Außerdem überflogen mehrere Mauersegler das PG in großer Höhe. Vom Internetportal Artenanalyse Rheinland-Pfalz liegt zudem der Fundpunkt eines Rotmilans vor. Der Fundpunkt befindet sich ca. 400 m nordwestlich des Plangebietes.

Im Plangebiet fanden in den letzten 20 Jahren keine Nutzungsänderungen statt. Der Lebensraum planungsrelevanter Brutvogelarten, die auf große Offenlandbereiche angewiesen sind, wurde demnach nicht beeinträchtigt. Ein Nachweis von Offenlandarten wie Kiebitz oder Feldlerche konnte bei der Ortsbegehung im Juni 2023 aber nicht erfolgen. Für Wachtel und Rebhuhn bilden die großflächigen Ackerschläge ohne prägende Feldraine kein geeignetes Habitat. Als hochwertige Struktur im direkten Umfeld des PG ist der Extensivbereich mit Obstbäumen zu betrachten, welcher sich in einer Ackerfläche nordöstlich des PG befindet. Es finden sich dort extensiv genutzte Wiesenfläche und drei alte Obstbäume. Der Abstand zur PG-Grenze beträgt lediglich ca. 10 m. In dem Obstbaum, der am weitesten im Osten steht, wurden zwei kleinere Baumhöhlen vorgefunden. Ein Vorkommen von kleineren Vogelnestern ist in dem in Form geschnittenen Strauch im Südwesten des Plangebietes nicht vollständig auszuschließen. Die dicht wachsenden Äste bieten einen geeigneten Rückzugsort und

Nistbereich für „Allerweltsvogelarten“ wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise oder Buchfink. Für die Gilde der planungsrelevante Brutvogelarten, mit deutlich geringerer Störungstoleranz und höherer Fluchtdistanz ist der Strauch und dessen Umfeld als Lebensraum nicht geeignet. Eine Auswertung der potenziell im Eingriffsgebiet und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten erfolgt in Kapitel 5.2 der dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung.

vertiefende Betrachtung Feldlerche

Insbesondere die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld Nord, West bis Süd wirkt vergrämd auf die Strukturen im Plangebiet. Die nördliche Bebauung reicht in Ihrer östlichen Ausdehnung deutlich über die zukünftige Ostgrenze des Plangebietes hinaus – ein weitgehend freier Horizont ist zu den vorh. Bebauungen nutzungsbedingt und nach Ost durch das Geländere Relief nicht gegeben. Trockene bis wechselfeuchte Böden sind nicht zwar nicht auszuschließen – eine niedrige sowie abwechslungsreiche strukturierte Gras- und Krautschicht fehlt jedoch gänzlich.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 f (Abs. 1) BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden, sofern Vorsorgemaßnahmen und die Bauzeitenregelung beachtet werden.

Von der Planung sind folgende Biotoptypen betroffen:



Abb. 18: Biotoptypen (Luftbild-Quelle LANIS RLP)

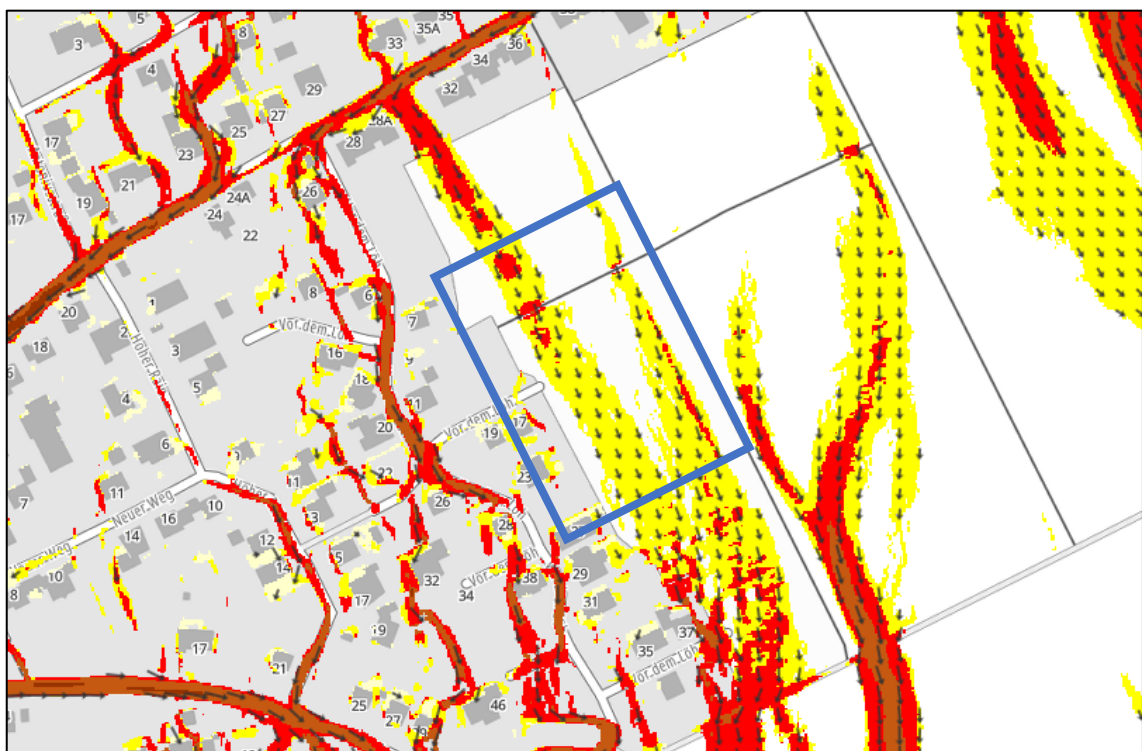
- EA3 Fettwiese, intensiv genutzt (ca. 3.590 qm), 8*
- AH0 Acker, intensiv bewirtschaftet (ca. 8.370 qm), 6*
- VB1 Feldweg, unbefestigt (ca. 400 qm), 9*
- VA4 Gemeindestraße (ca. 100 qm), 0*
- EE1 Wiesenbrache, artenarm (ca. 250 qm), 11*
- HM3 Grünanlage, strukturarm (ca. 350 qm), 8*

* Biotopwert gemäß Praxisleitfaden zur Eingriffsbewertung RLP

Schutzgut Boden und Wasser

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

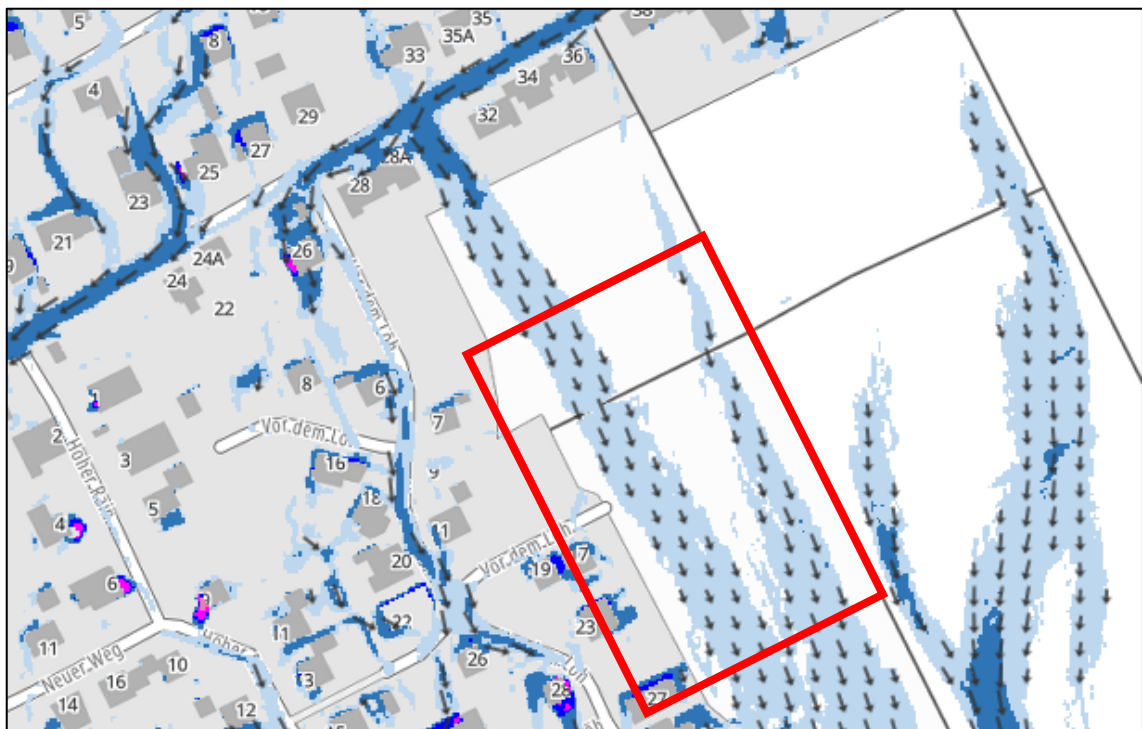
Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinsluft-Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.



Pfeile in Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit bis 1 m /s (rot)

Abb. 19: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.)

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



Pfeile in Fließrichtung, Wassertiefe bis 10 cm

Abb. 20: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.)

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

Die orientierende Untersuchung zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Kaiser Geotechnik im Bereich des Regenrückhaltebeckens enthält folgende Informationen:

Geologisch-hydrogeologische Situation

Schichtenfolge

Erkenntnisse zur Untersgrundsituation liegen anhand Geologischer Karten, vorhandener Bodenaufschlüsse im Gemeindegebiet sowie aus den aktuell am Projektstandort ausgeführten Kleinbohrungen vor. Die geologisch-hydrogeologischen Standortverhältnisse stellen sich hiernach wie folgt dar:

Die Basis bilden unterdevonische Felsgesteine in Form von Sandsteinen. Über dem Felsgestein folgen Lockergesteine des Quartärs in Form von Hangschutt und Hanglehm. Als oberstes Schichtglied liegen im Untersuchungsgebiet humoser Oberboden auf.

Oberboden

Die oberste Schicht des mit den Bohrungen aufgeschlossenen Bodenprofils wird von einem dunkelbraunen Oberboden eingenommen. Die Schichtstärke beträgt ca. 0,4 m.

Lehm

Im Liegenden des Oberbodens folgt als nächst tiefere Baugrundsicht ein braun gefärbter Hanglehm. Das Lockersediment ist als schwach toniger, sandiger, kiesiger

bis stark kiesiger Schluff anzusprechen. Die Schichtmächtigkeit beträgt ca. 0,4 m bis 1,1 m.

Hangschutt

Der Lehm wird von braun gefärbten Hangschutt unterlagert. Der Boden repräsentiert die teils umgelagerten, teils in situ verbliebenen Verwitterungsprodukte der den Untergrund aufbauenden unterdevonischen Sedimentgesteine. Von der Kornzusammensetzung handelt es sich vorwiegend um einen schwach tonigen, sandigen, schluffigen bis stark schluffigen Kies. Die Schichtstärke der Baugrundeinheit schwankt zwischen 0,9 m und 1,5 m.

Festgestein

Die Basis des Untersuchungsareals wird von unterdevonischen Sandsteinen eingenommen. Die Hangendgrenze des in Folge der Verwitterung häufig braun gefärbten Festgesteins wurde in den Bodenaufschlüssen mit Flurabständen zwischen ca. 2,3 m und 2,4 m festgestellt. Allgemein nimmt der Verwitterungsgrad zum Liegenden hin allmählich ab.

Wasserverhältnisse

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten nicht angetroffen. Insbesondere in und nach Perioden mit höheren Niederschlagsraten ist erfahrungsgemäß allerdings mit oberflächennahem Hanggrundwasser (Schichtwasser, Stauwasser) zu rechnen. Das tiefere geschlossene Grundwasser ist erst in den Trennfugen der devonischen Sedimentgesteine zu erwarten, die hydrogeologisch als Kluftgrundwasserleiter einzustufen sind.

Beurteilung der Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen orientierender hydrogeologischer Untersuchungen wurde südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens des Neubaugebietes „Vor dem Löh II“ in Kleinmaischeid die Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser erkundet. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus zahlreichen Bestimmungen durch Feld- und Laborversuche können den am Standort angetroffenen Böden (Lockergesteinen) anhand der Bodenansprache vom Hangenden zum Liegenden, je nach Kornspektrum und auf Grundlage der Feldversuche, folgende Bandbreiten der Durchlässigkeit zugeordnet werden:

- belebte Bodenzone („Lehm“) $4,2 \cdot 10^{-7}$ m/s
- Lehm $1,0 \cdot 10^{-9}$ bis $1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s
- Hangschutt $6,0 \cdot 10^{-9}$ bis $1,2 \cdot 10^{-8}$ m/s

Die Durchlässigkeit des Festgesteins ist maßgeblich abhängig von dessen Verwitterungsgrad und dessen Trennflächengefüge. Im Felsgestein muss grundsätzlich zwischen Gesteinsdurchlässigkeit und Trennfugendurchlässigkeit unterschieden werden. Beide zusammen ergeben die Gebirgsdurchlässigkeit. Die Gebirgsdurchlässigkeit wird fast ausschließlich von der Wasserbewegung auf Klüften und in Großporen bestimmt und ist in der Regel nicht nur inhomogen, sondern auch hochgradig anisotrop. Innerhalb der verwitterten Ton-, Siltschiefer und Sandsteine treten unterschiedlich durchlässige Schichtglieder in Erscheinung. Das Durchlässigkeitspektrum reicht erfahrungsgemäß von "durchlässig" bis "sehr schwach durchlässig". Versickernde Schicht-, Oberflächen- oder Sickerwässer können je nach dem Verwitterungsgrad, tektonischen Beanspruchung, Kluftweite und Kluftabstand

nicht oder nur zeitverzögert abgeführt werden. Aus hydrogeologischen Überlegungen kommen für Versickerungsanlagen gemäß ATV-Arbeitsblatt A 138 bevorzugt Böden in Frage, deren Durchlässigkeit in der Größenordnung von $k = 5 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-3} m/s liegt, wobei im Hinblick auf den Grundwasserschutz zusätzlich ein ausreichendes Reinigungsvermögen vorausgesetzt werden muss. Der geologische Aufbau des Projektareals wird in den für eine Versickerung relevanten Deckschichten von Lehm und Hangschutt geprägt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die nach ATV-Arbeitsblatt A 138 geforderte Durchlässigkeit von $k = 5 \times 10^{-6}$ bis 5×10^{-3} m/s für den Hangschutt als auch für den Lehm nicht erfüllt wird. Bzgl. eines ausreichenden Reinigungsvermögens des Bodens ist darauf zu verweisen, dass in Abhängigkeit vom Versickerungsniveau der Anlage Festgestein oberflächennah ansteht. Ein ausreichendes Reinigungsvermögen des Niederschlagswassers ist im Festgestein i. d. R. nicht gewährleistet. Sollte dennoch eine mögliche Versickerung im bzw. über den Fels angestrebt werden, ist diese im Rahmen der weiteren Planung mit den entsprechenden Fachbehörden abzustimmen. In der Konzeption einer Versickerungsanlage ist neben der Durchlässigkeit zu berücksichtigen, dass der Wechsel unterschiedlich durchlässiger Baugrundeinheiten eher zu einer horizontalen Ausbreitung des Wassers führt, wodurch im Hanggelände eine Verlagerung auf Nachbargrundstücke begünstigt wird. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Sickerwässer vor allem bei länger anhaltenden Niederschlagsereignissen der Morphologie folgend konzentriert abfließen oder im ungünstigsten Fall wieder an die Oberfläche gelangen können.

Unter Berücksichtigung dieser Starkregenereignissen bzw. einer länger anhaltenden Regenperiode sollte für nicht versickerbare bzw. nicht schnell genug versickerbare Wassermengen gegebenenfalls ein Notüberlauf oder einer ausreichend dimensionierten Rückhaltung vorgesehen werden.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen $8,5-9^{\circ}$ C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm.

Die Wiesen und Ackerflächen erzeugen in klaren Nächten Kaltluft, die geländebedingt aber nicht 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 relevante landschaftliche Wirksamkeit. Es grenzt nach Norden und Westen an die bebaute Ortslage an. Nach Süden bleiben durch die Reduzierung des Plangebietes Gehölzstrukturen erhalten, die eine landschaftliche Einbindung ermöglichen. Offen zur Landschaft ist das Plangebiet derzeit nur in östlicher Richtung. Der Blick reicht nur über maximal wenige Kilometer zu den Wäldern östlich von Klein- und Großmaischeid.



Abb. 21: nördlich und westlich angrenzende Ortslage



Abb. 22: Gehölzbestände im Süden



Abb. 23: offene Landschaft Richtung Süd-Osten

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 ist

Fläche / Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 14.424 qm, von denen etwa 1.590 qm für Anlagen zur Regenrückhaltung benötigt werden. Baulich genutzt und versiegelt werden etwa 1.687 qm Verkehrsflächen und maximal 60 % der Bauflächen (etwa 6.690 qm), wobei Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (20 % der Bauflächen) nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig sind. Nur 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.424 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.147 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.687 qm
Grünfläche für die Regenrückhaltung (separater Geltungsbereich)	ca. 1.590 qm

Wasser

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

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets, von dort aus mittels eines hangparallelen Grabens breitflächig zum Tal hin abgeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickern. Dazu liegt eine entsprechende Fachplanung vor, die bereits mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz sowie den Verbandsgemeinden Dierdorf abgestimmt wurde. Die geplanten Anlagen zur Entwässerung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

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. Entsprechend umfangreiche Informationen sind bereits im Kapitel „Bestandsaufnahme“ enthalten.

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.

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.

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 Klima sind nicht zu erwarten.

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Da 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

Auf Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 04.07.2023 sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Es gelten die allgemeinen Vorsorgemaßnahmen:

Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln erfolgen (Brutzeit gilt vom 1.3. bis 30.09.). Eine Baufeldräumung bzw. erforderliche Rodungsmaßnahmen für Gehölze müssen aus artenschutzfachlicher Sicht zwischen Anfang Oktober und Ende Februar umgesetzt werden.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Diese Maßnahme gilt insbesondere für die Baumaßnahmen im nordöstlichen Bereich des EG. Im Umfeld des wertvollen Biotops mit den alten Obstgehölzen ist eine Vermeidung von Lichtverschmutzung zu beachten. Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 - Skript 543) zu beachten.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten - insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschoßhöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm Einzelscheibe) vorzusehen. Weitere Hinweise zum Aspekt Vogelschlag an Glasfassaden siehe: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Die aufgeführten Maßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Da diese aus den allgemeinen Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG resultieren und nicht planungsspezifisch sind, kann auf textliche Festsetzungen verzichtet werden.

Per Textlicher Festsetzung ist zudem geregelt, dass alle baulich nicht genutzten Flächen, mindestens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, flächendeckend zu begrünen sind. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Schutzgüter Boden, Wasser

Die Textlicher Festsetzung, dass alle baulich nicht genutzten Flächen, mindestens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, flächendeckend zu begrünen sind, dient gleichsam auch dem Schutz des Bodens und Wasserhaushalts. Hinzu kommt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig sind. 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.

Schließlich wird das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß Fachplanung ortsnahe versickert. Niederschlagswasser bei Starkregen wird gemäß Fachplanung ebenfalls schadlos abgeleitet.

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können zudem 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 genannten 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.

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.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Osten in die offene Landschaft. Durch die umliegende Bebauung und die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus. 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 Osten verschiebt, sind damit keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungswert zu erwarten. Dörflich geprägte Orte wie Kleinmaischeid 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

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

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen.

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

Von der Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz wird bei der vorliegenden Planung abgesehen. Es soll keine flächenbezogene qualitative Punkte-Bewertung/ Differenzierung erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Verkehrsflächen + Bauflächen/Baugrundstücke) als Eingriff anzusetzen und im Verhältnis von etwa 1:1 auszugleichen bzw. zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von etwa 12.834 qm. Die als Ausgleich und Kompensation erforderlichen Maßnahmen erfolgen auf ~~gemeindeeigenen Flächen nordöstlich des neuen Baugebietes~~. auf Flächen, die seitens des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel im Rahmen der Flurbereinigung dafür vorgesehen sind. Die drei Flächen haben insgesamt eine Größe von etwa 14.430 qm und werden wie folgt beschrieben:

„Um einen größtmöglichen Nutzen von diesen insgesamt 14.430 m² Ausgleichsfläche zu generieren, würden wir die Ausgleichsfläche auf drei Bereiche aufteilen, von denen wir ein hohes Potential an Wasserrückhaltung und Nutzen für Flora und Fauna erwarten.

Ausgleichsfläche 22033, Größe: 4620 m², Länge: ca. 257 m, Breite: 18 m

Die Ausgleichsfläche hätte in dieser Lage eine große Wirkung als Wasserrückhaltung. Es würde intensiv genutzte Ackerfläche in Grünland umgewandelt werden. Die Fläche könnte als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.

Ausgleichsfläche 22022, Größe: 6.418 m², Länge: ca. 246 m, Breite: 30 m

Auch diese Ausgleichsfläche hätte eine hohe Bedeutung für die Wasserrückhaltung, da aus dem nördlich gelegenen Wald Wasser in diesen landwirtschaftlichen Bereich fließt und die Fließgeschwindigkeit und die anfallenden Wassermengen durch Versickerungsmöglichkeiten hier verringert werden könnten. D.h. ebenso, dass unterhalb, im Bereich der Quelle des Ommelsbaches, bei Starkregenereignissen eine Entschärfung der Wassersituation erreicht werden könnte. Auch hier würde intensiv genutzter Acker in Grünland umgewandelt und könnte als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.

Ausgleichsfläche 22032, Größe: 3.392 m², Länge: ca. 115 m, Breite: 30 m

Diese Fläche, direkt anliegend an die Ausgleichsfläche 22022, besitzt, wie auch die anderen beiden Ausgleichsflächen, eine große Bedeutung für die Wasserrückhaltung. Auf dieser Ausgleichsfläche stehen bereits mehrere alte erhaltenswerte Obstbäume. Weitere sollen im Zuge dieser Ausgleichsmaßnahme dort angepflanzt werden, um dort eine Streuobstwiese zu etablieren. Die Fläche könnte extensiv als naturschutzfachlich wertvolles Grünland verpachtet und genutzt werden.“

Die dafür beanspruchten Flächen sind in einer Übersicht auf Basis des Luftbildes auf der Planurkunde dargestellt. Als Maßnahmen ist eine Umwandlung der derzeitigen Ackernutzung in Grünland ohne Nutzungsbeschränkungen auf einer Fläche von etwa 12.840 14.430 qm vorgesehen, mit dem Ziel der Aufwertung durch eine dauerhafte und artenreichere Vegetation. Insbesondere ~~im Übergang vom angrenzenden Wald oder von Gehölzbeständen zu innerhalb größerer~~ Ackerflächen können Wiesenstreifen die Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere deutlich steigern ~~und zur Reduzierung des Wasserabflusses bei Starkregen beitragen~~. Um eine Aufwertung zu erzielen, ist es nicht erforderlich, Vorgaben zur Grünlandnutzung zutreffen. Die Maßnahmen ~~wurden~~ ~~werden~~ seitens ~~der Ortsgemeindeleitung des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel~~ dem betroffenen Landwirt mitgeteilt und mit ihm abgestimmt.

Da die geplanten Anlagen für die Regenrückhaltung Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Vor dem Löh“ (siehe Abbildung 5) in einer Größe von etwa 1.590 qm überplanen, wird deren Ausgleichsfunktion ebenfalls ~~an den Waldrand~~ verlegt. Damit ist die Fläche „ausgleichsfrei“ für die Entwässerungsplanung und Wasserrechtliche Erlaubnis. Der durch die Regenrückhaltanlagen neu entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen des zur Wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlichen Fachbetrages Naturschutz ermittelt und bewerten sowie entsprechende ausgeglichen bzw. kompensiert.

Um die Funktion der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) „Vor dem Löh“ adäquat zu ersetzen, werden **entlang des Astplatzes** zusätzlich 10 neue Wildobstbäume gepflanzt.

Zudem erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der erfolgten Eingriffsermittlung.

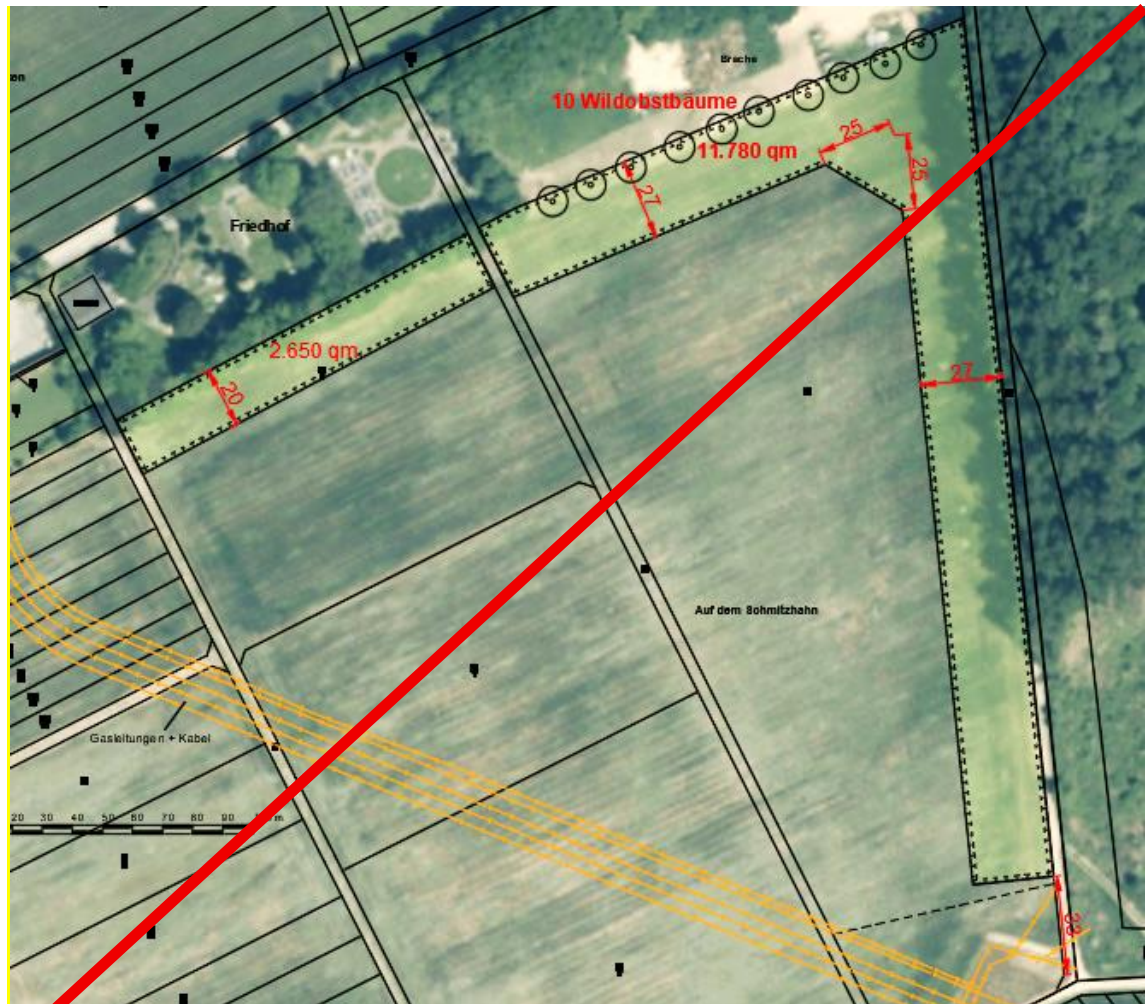


Abb. 24: Luftbild mit Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen (Quelle LANIS RLP)



Abb. 25: Luftbild mit Ausgleichflächen 1 und 2 (DLR)

Überwachungsmaßnahmen

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

5. Planungsalternativen

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

Ausführliche Angaben zur Planalternativen sind bereits in Kapitel A der Begründung enthalten.

Das Baugebiet „Vor dem Löh II“ befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Es schließt östlich an das bestehenden Baugebiet „Vor dem Löh“ an, für das seinen der Ortsgemeinde 1999-2001 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und in dem zwischenzeitlich die meisten Grundstücke bebaut sind oder ansonsten von den derzeitigen Eigentümern für Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht mehr für Bauwillige zur Verfügung stehen.

Die seitens der Ortsgemeindeleitung durchgeführte Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum durch die Ortsgemeinde beabsichtigen Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke hat ergeben, dass sowohl im nördlichen als auch

im südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes von 2022 Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Ortsgemeinde zu veräußern oder diese in anderer Form für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung zu stellen. In der Konsequenz wurde das Plangebiet deutlich reduziert, wie der nachfolgende Vergleich anschaulich verdeutlicht.

Die Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmenflächen wurden **an vorhandene Leitungen angepasst nach den Empfehlungen des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel bestimmt** und es erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der Eingriffsermittlung.



Abb. 26: Plangebiet nach Planung von 2022

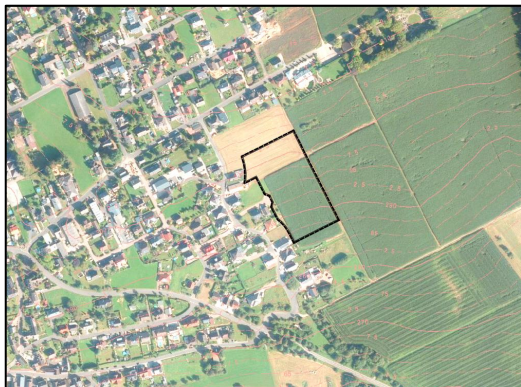


Abb. 27: Plangebiet nach aktueller Planung

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken sieht die Ortsgemeinde Kleinmaischeid es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Das neue Baugebiet „Vor dem Löh II“ befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Es schließt östlich an das bestehenden Baugebiet „Vor dem Löh“ an, für das seinen der Ortsgemeinde 1999-2001 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und in dem zwischenzeitlich die meisten Grundstücke bebaut sind oder ansonsten von den derzeitigen Eigentümern für Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht mehr für Bauwillige zur Verfügung stehen.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal vier (Einzelhaus) bzw. zwei (Doppelhaushälfte) Wohnungen bereitgestellt werden.

Die zwischenzeitlich seitens der Ortsgemeindeleitung durchgeführte Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum durch die Ortsgemeinde beabsichtigten Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke hat ergeben, dass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes von 2022 Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Ortsgemeinde zu veräußern oder diese in anderer Form für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung zu stellen. In der Konsequenz wurde das Plangebiet deutlich reduziert, wie der nachfolgende Vergleich anschaulich verdeutlicht. Zu diesem reduzierten Plangebiet wurde zwischenzeitlich eine Vermessung sowie eine Straßen- und Entwässerungsplanung erstellt.

Außer dem Naturpark Rhein-Westerwald sind keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.

Kleinmaischeid 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 Fläche als Wohngebiet ein, vorausgesetzt, es werden alle Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Mit der Reduzierung des Plangebietes und den festgesetzten Baumpflanzungen werden die Belange des Naturparks angemessen berücksichtigt.

Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate sowie keine besonderen, kartierten oder geschützten Biotope von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

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 ebenfalls nicht zu verzeichnen. Auch wenn das Plangebiet derzeit nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf dargestellt ist, sollte den Nachbarn bewusst sein, dass die vorhandene Erschließung auf eine Erweiterung der Wohnbebauung in östlicher Richtung konzipiert und ausgelegt ist.

Die Schutzgüter Flora und Fauna / Artenschutz sind ausführlich in der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert beschrieben.

Von der Planung sind folgende Biotoptypen betroffen:

- EA3 Fettwiese, intensiv genutzt (ca. 3.590 qm), 8*
- AH0 Acker, intensiv bewirtschaftet (ca. 8.370 qm), 6*
- VB1 Feldweg, unbefestigt (ca. 400 qm), 9*
- VA4 Gemeindestraße (ca. 100 qm), 0*
- EE1 Wiesenbrache, artenarm (ca. 250 qm), 11*
- HM3 Grünanlage, strukturarm (ca. 350 qm), 8*

** Biotopwert gemäß Praxisleitfaden zur Eingriffsbewertung RLP*

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

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinsluft-Grundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und mittlerer Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

Die orientierende Untersuchung zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Kaiser Geotechnik im Bereich des Regenrückhaltebeckens enthält weitere Informationen.

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei mäßig warmen 8,5-9 °C und einem Jahresniederschlag 800-900 mm. Die Wiesen und Ackerflächen erzeugen in klaren Nächten Kaltluft, die geländebedingt aber nicht der bebauten Ortslage zufließt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald sowie nach Regionalem Raumordnungsplan in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ungeachtet dessen besitzt das Plangebiet keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Es grenzt nach Norden und Westen an die bebaute Ortslage an. Nach Süden bleiben durch die Reduzierung des Plangebietes Gehölzstrukturen erhalten, die eine landschaftliche Einbindung ermöglichen. Offen zur Landschaft ist das Plangebiet derzeit nur in östlicher Richtung. Der Blick reicht nur über maximal wenige Kilometer zu den Wäldern östlich von Klein- und Großmaischeid.

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

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 14.424 qm, von denen etwa 1.590 qm für Anlagen zur Regenrückhaltung benötigt werden. Baulich genutzt und versiegelt werden etwa 1.687 qm Verkehrsflächen und maximal 60 % der Bauflächen (etwa 6.690 qm), wobei Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (20 % der Bauflächen) nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig sind. Nur 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.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 14.424 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.147 qm
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.687 qm
Grünfläche für die Regenrückhaltung (separater Geltungsbereich)	ca. 1.590 qm

Das Plangebiet dient nicht zur Trinkwassergewinnung und hat auch ansonsten keine besondere Bedeutung für den Grundwasserschutz. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets, von dort aus mittels eines hangparallelen Grabens breitflächig zum Tal hin abgeleitet und dort über die belebte Bodenzone versickern. Dazu liegt eine entsprechende Fachplanung vor, die bereits mit der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz sowie den Verbandsgemeindewerken Dierdorf abgestimmt wurde. Die geplanten Anlagen zur Entwässerung sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Biologische Vielfalt. Entsprechend umfangreiche Informationen sind bereits im Kapitel „Bestandsaufnahme“ enthalten.

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

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.

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

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.

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

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der 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.

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

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.

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

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

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

Planungsrelevante Auswirkungen auf Klima sind nicht zu erwarten.

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

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.

Auf Basis der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 04.07.2023 sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Es gelten die allgemeinen Vorsorgemaßnahmen. Da diese aus den allgemeinen Anforderungen der §§ 39 und 44 BNatSchG resultieren und nicht planungsspezifisch sind, kann auf textliche Festsetzungen verzichtet werden.

Per Textlicher Festsetzung ist geregelt, dass alle baulich nicht genutzten Flächen, mindestens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, flächendeckend zu begrünen sind. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

Die Textlicher Festsetzung, dass alle baulich nicht genutzten Flächen, mindestens 40% der jeweiligen Grundstücksfläche, flächendeckend zu begrünen sind, dient gleichsam auch dem Schutz des Bodens und Wasserhaushalts. Hinzu kommt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur als wasserdurchlässige befestigte Freiflächen oder begrünte Dachflächen zulässig sind. 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.

Schließlich wird das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß Fachplanung ortsnah versickert. Niederschlagswasser bei Starkregen wird gemäß Fachplanung ebenfalls schadlos abgeleitet.

Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können zudem 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 genannten 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.

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. 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.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Osten in die offene Landschaft. Durch die umliegende Bebauung und die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus. 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 Osten verschiebt, sind damit keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungswert zu erwarten. Dörflich geprägte Orte wie Kleinmaischeid 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.

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

Bei der Realisierung der neuen Wohnbebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsanlagen lassen sich Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gleichzeitig gilt es, im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen und für eine entsprechende Verdichtung zu sorgen.

Von der Anwendung des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz wird bei der vorliegenden Planung abgesehen. Es soll keine flächenbezogene qualitative Punkte-Bewertung/ Differenzierung erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Verkehrsflächen + Bauflächen/Baugrundstücke) als Eingriff anzusetzen und im Verhältnis von etwa 1:1 auszugleichen bzw. zu kompensieren. Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von etwa 12.834 qm. Die als Ausgleich und Kompensation erforderlichen Maßnahmen erfolgen auf ~~gemeindeeigenen Flächen nordöstlich des neuen Baugebietes~~. auf Flächen, die seitens des Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel im Rahmen

der Flurbereinigung dafür vorgesehen sind. Die dafür beanspruchten Flächen sind in einer Übersicht auf Basis des Luftbildes auf der Planurkunde dargestellt. Als Maßnahmen ist eine Umwandlung der derzeitigen Ackernutzung in Grünland ohne Nutzungsbeschränkungen auf einer Fläche von etwa 12.840 14.430 qm vorgesehen, mit dem Ziel der Aufwertung durch eine dauerhafte und artenreichere Vegetation. Insbesondere im Übergang vom angrenzenden Wald oder von Gehölzbeständen zu innerhalb größerer Ackerflächen können Wiesenstreifen die Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere deutlich steigern und zur Reduzierung des Wasserabflusses bei Starkregen beitragen. Um eine Aufwertung zu erzielen, ist es nicht erforderlich, Vorgaben zur Grünlandnutzung zutreffen. Die Maßnahmen wurden werden seitens der Ortsgemeindeleitung des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel dem betroffenen Landwirt mitgeteilt und mit ihm abgestimmt.

Da die geplanten Anlagen für die Regenrückhaltung Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes „Vor dem Löh“ in einer Größe von etwa 1.590 qm überplanen, wird deren Ausgleichsfunktion ebenfalls an den Waldrand verlegt. Damit ist die Fläche „ausgleichsfrei“ für die Entwässerungsplanung und Wasserrechtliche Erlaubnis. Der durch die Regenrückhaltanlagen neu entstehende Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird im Rahmen des zur Wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlichen Fachbetrages Naturschutz ermittelt und bewerten sowie entsprechende ausgeglichen bzw. kompensiert. Um die Funktion der Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) „Vor dem Löh“ adäquat zu ersetzen, werden entlang des Astplatzes zusätzlich 10 neue Wildobstbäume gepflanzt.

Die Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmenflächen wurden an vorhandene Leitungen angepasst nach den Empfehlungen des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel bestimmt und es erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der Eingriffsermittlung.

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

Ausführliche Angaben zur Planalternativen sind bereits in Kapitel A der Begründung enthalten. Das Baugebiet „Vor dem Löh II“ befindet sich am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Es schließt östlich an das bestehenden Baugebiet „Vor dem Löh“ an, für das seinen der Ortsgemeinde 1999-2001 ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und in dem zwischenzeitlich die meisten Grundstücke bebaut sind oder ansonsten von den derzeitigen Eigentümern für Eigenbedarf zurückgehalten werden und nicht mehr für Bauwillige zur Verfügung stehen. Die seitens der Ortsgemeinde durchgeführte Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern zum durch die Ortsgemeinde beabsichtigen Erwerb der im Plangebiet liegenden Grundstücke hat ergeben, dass sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des ursprünglichen Plangebietes von 2022 Eigentümer nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Ortsgemeinde zu veräußern oder diese in anderer Form für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung zu stellen. In der Konsequenz wurde das Plangebiet deutlich reduziert.

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.

4. Quellen

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

- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarten Rheinland-Pfalz
- Klimaatlas Rheinland-Pfalz
- Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz
- Praxisleitfaden für die Eingriffsbilanzierung in Rheinland-Pfalz
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 04.07.2023
- Orientierende Untersuchung zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Kaiser Geotechnik vom 11.03.2024
- Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Fachbehörden
- Fachplanung zur Erschließung
- Schreiben des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 15.01.2026

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

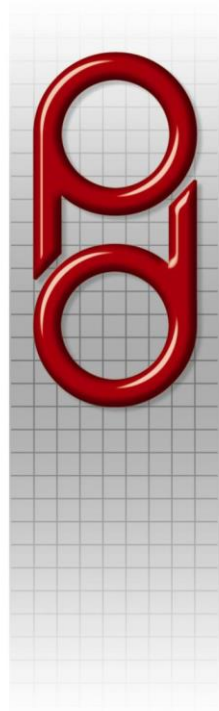
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH

Bahnhofstraße 1
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0
Telefax: 02683/9850-99

www.pd-dittrich.de
info@pd-dittrich.de



Anerkannt:

Ortsgemeinde Kleinmaischeid
Stefan Pung
Ortsbürgermeister

Kleinmaischeid

.....,