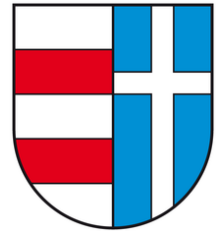


Bebauungsplan
„Zu den Auen“
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen und Begründung

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitungsstand: 23. November 2022

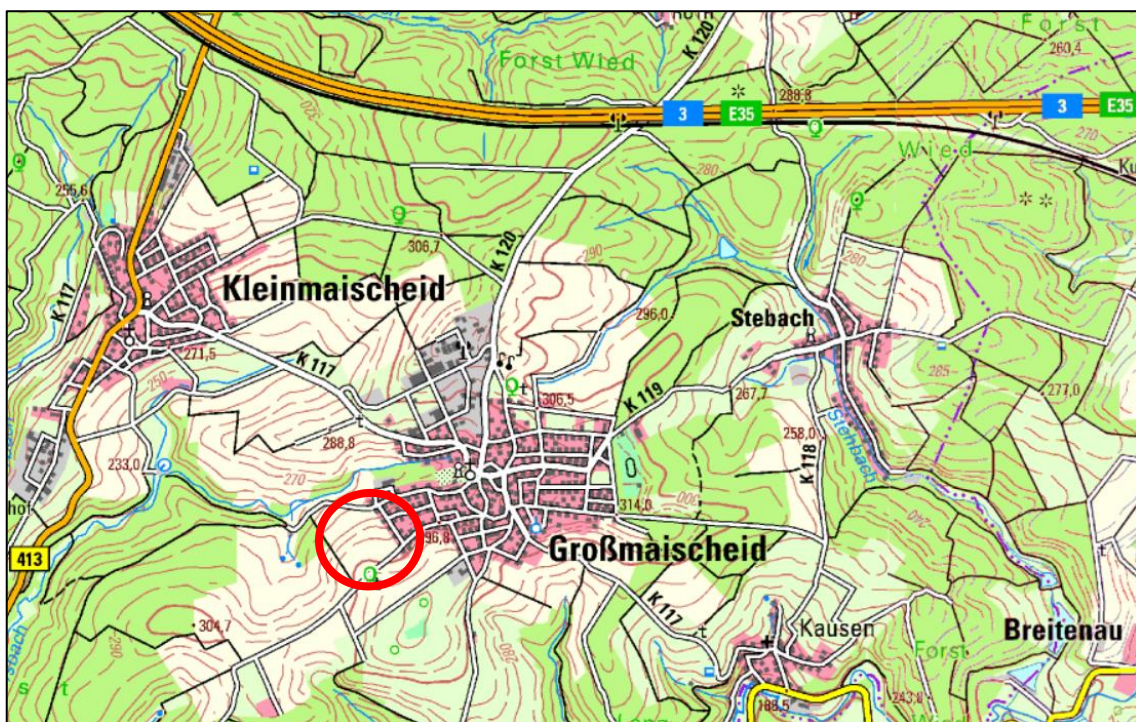


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

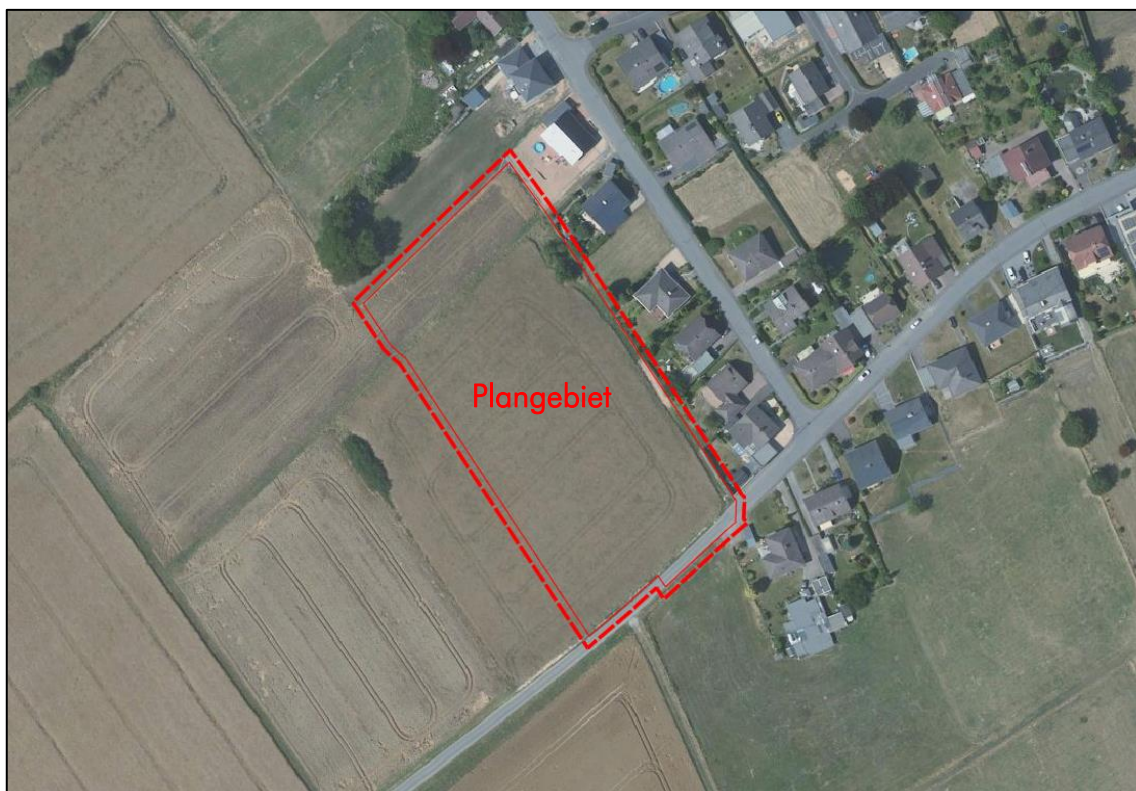


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LVermGeoRLP)

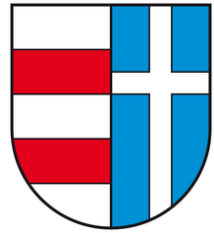
Inhaltsverzeichnis

I.	Textliche Festsetzungen und Hinweise.....	5
A.	Inhalte	6
B.	Textliche Festsetzungen.....	7
1.	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	7
2.	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
3.	Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
4.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	8
5.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c)	8
6.	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	9
7.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	9
C.	Hinweise	10
1.	Hinweise zum Artenschutz	10
2.	Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	11
3.	Hinweise zur Entwässerung	14
4.	Hinweise für Begrünungsmaßnahmen	21
D.	Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	22
II.	Begründung	23
A.	Verfahren	24
B.	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	30
C.	Planungsanlass und Planungsziele	31
D.	Erläuterung der Planung	34
E.	Begründung der Festsetzungen.....	38
F.	Umweltbelange.....	41
G.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	49

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362,1436) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert
- 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
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG-) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)

Bebauungsplan
„Zu den Auen“
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Inhalte

Bestandteile der Planung

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

- Planurkunde
- Textliche Festsetzungen

beigefügt sind

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohnhäuser muss mindestens 0,10 m über dem Geländeniveau des höchsten Punktes der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

Hinweis zu Schadensvermeidung/-minderung bei Starkregen

Bei der Planung und Errichtung baulicher Anlagen sind allgemein Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen zu beachten.

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

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, die über die sich aus der GRZ von 0,4 ergebende zulässige Grundfläche einschließlich Nebenanlagen hinaus gehen, sind flächendeckend zu begrünen. Als Begrünung sind jegliche Formen von Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese) oder Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) zulässig. Zulässig ist auch die Anlage eines Nutzgartens mit temporär vegetationsfreien offenen Bodenflächen.

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

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung zu errichten.

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

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

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

C. Hinweise

1. Hinweise zum Artenschutz

Grundsätzlich sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachten. Gemäß § 39 BNatSchG ist insbesondere die Beseitigung von Gehölzen nur von 01. Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutzeit der Vögel, durchzuführen.

Vermeidung von Vogelschlag

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

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht - Schweizerische Vogelwarte Sempach, 201

Vogelschlag an Glasfassaden vermeiden - BirdLife Schweiz, Postfach, 8036 Zürich - 2017

Natur – Vogelschlag - Bayerisches Landesamt für Umwelt – Überarbeitung 2019

Vermeidung bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

Um Störungen von Wildtieren und den an das Plangebiet angrenzend lebenden Menschen beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen, wohnbaulichen Anlagen sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau (baubedingte Emissionen) wie auch bei der späteren Nutzung der geplanten Wohnbebauung (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf geschützte Wildtiere zu gewährleisten. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Wohnanlagen und anhängiger Infrastruktur Wert zu legen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Wohnbebauung sowie assoziierter Anlagen (z.B. der Straßenanbindung) gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das

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

2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Ausrichtung der Gebäude

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

Umgang mit Oberboden

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

Umgang mit Niederschlagswasser

Stellplätze für Fahrzeuge sowie sonstige befestigte Freiflächen (z.B. Zugänge, Zufahrten, Terrassen) sind möglichst so zu gestalten, dass Niederschlagswasser unmittelbar durch die Oberflächenbefestigung (z.B. bei Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster) oder seitlich abfließend auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone versickern kann.

Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Aus Sicht des Planungsgebers können Funde von 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 Telekom

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



Abb. 3: Leitungsplan

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

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

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

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

Sonstige Hinweise:

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

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

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN1997-1 und -2, DIN 1054) zu beachten. Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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

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

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

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

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

3. Hinweise zur Entwässerung

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

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

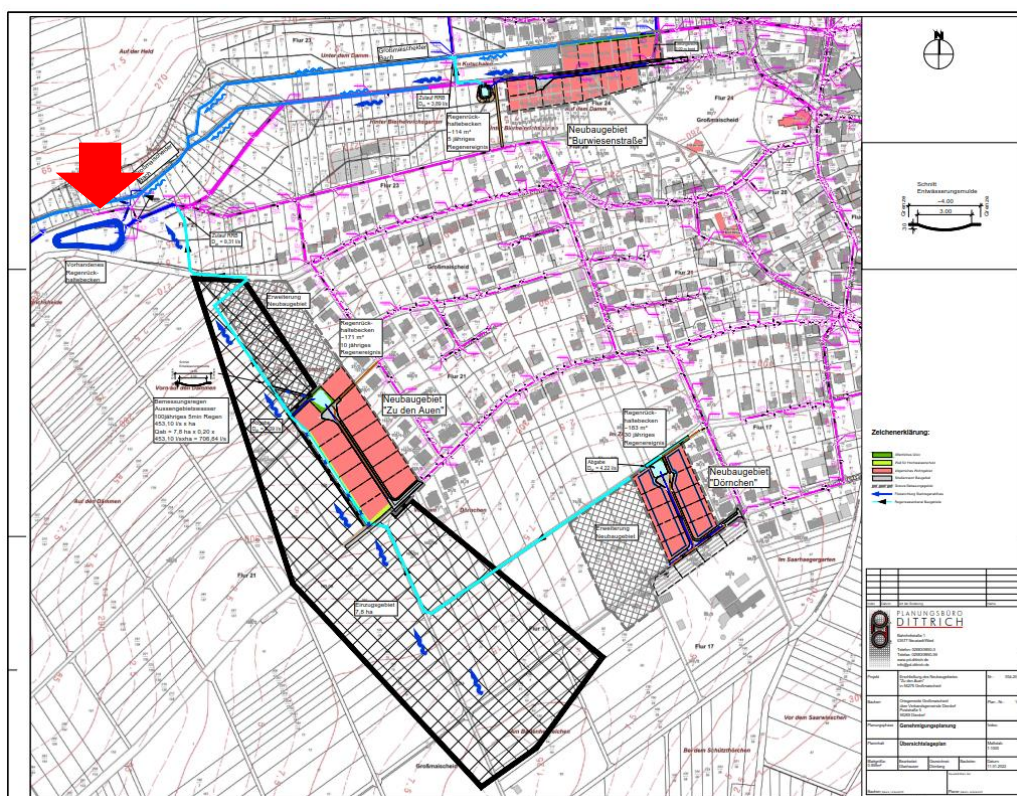


Abb. 4: Lageplan mit Kennzeichnung des RRB „Großmaiseid“ (roter Pfeil)

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

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

Auszüge aus den Antragsunterlagen

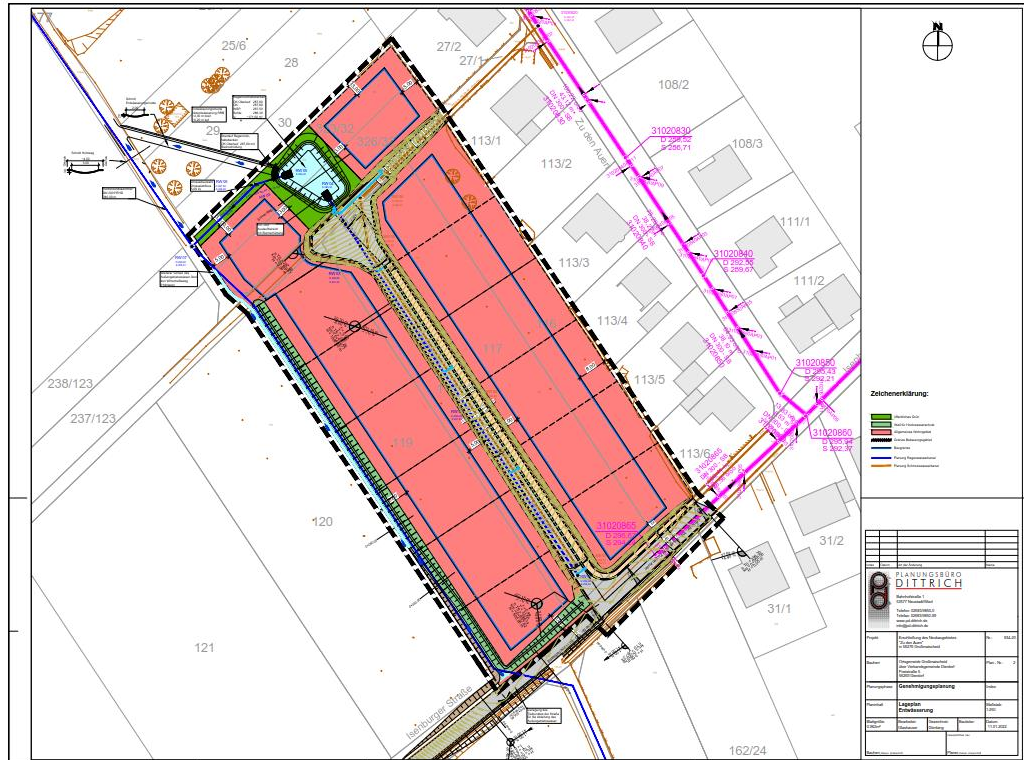


Abb. 5: Lageplan

Regenwasserkanal

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

Regenrückhaltebecken

Das geplante RRB befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der Parzelle 326/32, 323/32.

Das Becken ist für ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt mit einem Wasserstand von ~1,20 m. Der Freibord ist mit 10 cm geplant und der Bereich des Überlaufs wird mit einer Steinschüttung gesichert. Das überlaufende Regenwasser wird mit einer anzulegenden Entwässerungsmulde über die Parzellen 29, 30, 25/6 in die Wegeparzelle 177 geführt, der als Hohlweg ausgebildet wird.

Die entwässerungstechnischen Daten können wie folgt angegeben werden:

Sohlfläche:	ca. 102 m ²
Sohlhöhe:	286,30 m ü NN
WSP:	287,50 m ü NN
Böschungsverhältnis:	1:1,5.
Zulauf Höhe:	286,30 m ü NN
Überlauf Höhe:	287,60 m ü NN
max Einstauvolumen:	171 m ³ .

Das Becken entwässert über eine DN 200 PEHD Leitung in den ca. 35 m entfernten Verbindungssammler. Vom gemeinsamen Schacht RW 07 wird das Regenwasser weiter über eine DN 200 PEHD Leitung bis zum vorhandene Schacht 31000000 geleitet. Der vorhandene Regenwasserkanal DN 1200 SB mündet in einem bestehenden Rückhaltebecken der das Wasser in den Großmaischeider Bach abgibt. Die genaue Trassenführung ist den beigefügten Planunterlagen zu entnehmen.

Drosselschacht: Der Schacht RW 06 wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens in den Ablaufkanal integriert und hat ein auf max. 5,09 l/s eingestelltes Drossелеlement das die Wassermenge begrenzt.

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

Rechtswert:	402568	
Hochwert:	5595352	
Einleitmenge:	Q _{ab} = 5,09 l/s	Baugebiet „Zu den Auen“
	Q _{ab} = 4,22 l/s	Baugebiet „Dörnchen“
	Q _{ab} = 9,31 l/s	gesamt Menge

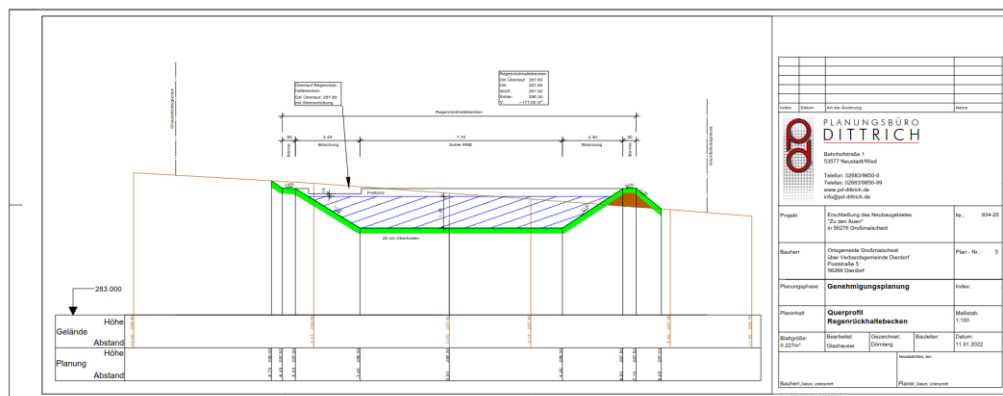


Abb. 6: Querprofil des Regenrückhaltebeckens

Außengebiet

Das Einzugsgebiet des Außengebietes beträgt ~7,8 ha. Das anfallende Niederschlagswasser wird an den Neubaugebieten „Zu den Auen“ vorbei geleitet. Zu diesem Zweck wird der Tiefpunkt der Isenburger Straße so verlegt, dass das Wasser zunächst in einer Mulde und dann entlang des zu errichtenden Walles der ca. 1,0m hoch ist abgeführt wird. Im weiteren Verlauf wird das Außengebietswasser über den Weg der Parzelle 177 der als Hohlweg ausgebildet wird weiter Richtung Großmaischelder Bach abgeführt, der Hohlweg kann ein 100-jähriges Regenereignis aufnehmen.

Hydraulischer Nachweis für Entwässerungsgraben

(Kreisbogen)

h	0,3 m	Bemessungsregen Aussengebietswasser 100jähriges 5min Regen	453,10 l/sxha
s	3 m	$Q_{ab} = 7,8 \text{ ha} \times 0,20 \times 453,10 \text{ l/sxha} = 706,84 \text{ l/s}$	
Sohlgefälle I	4 %		
Ks-Wert	20		

h	F	U	R	R2/3	I1/2	Ks	V	Q
			2/3			Ks x 6	5 x 7	2 x 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,300	0,605	3,079	0,196	0,338	0,200	4,000	1,351	0,817

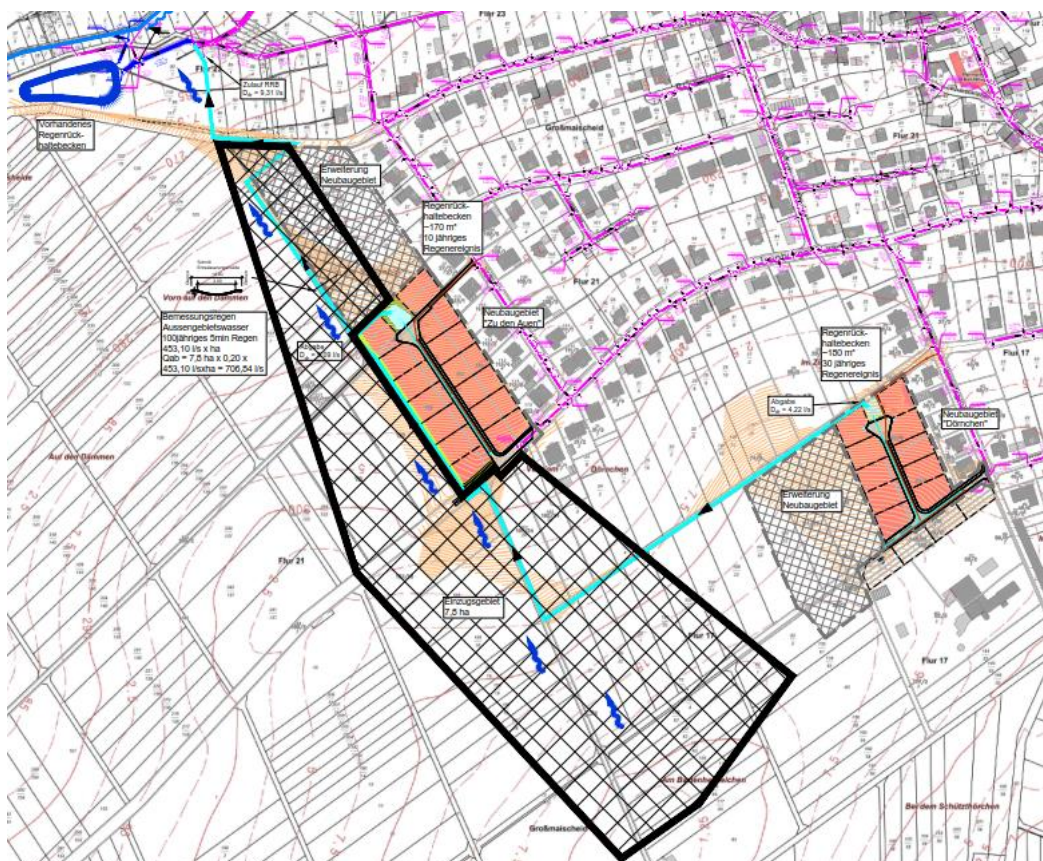


Abb. 7: Einzugsgebiet

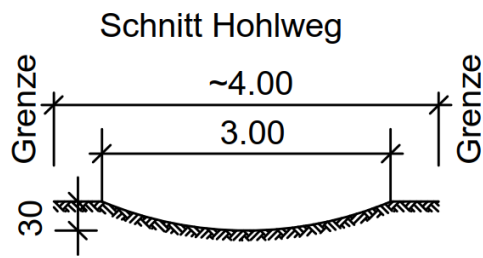


Abb. 8: Übersichtslageplan und Schnitt Hohlweg

Schmutzwasser Baugebiet

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Bebauung wird über Anschlussleitungen an den neuen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der geplante Schmutzwasserkanal verfügt über eine Nennweite von DN 200 PP. Die Trassenführung liegt in dem, nach B-Plan festgesetzten Straßenkörper und mündet im vorhandenen Mischwasserkanal Zu den Auen. Das Schmutzwasser wird im Schacht 3102820 in einem DN 300 SB Kanal eingeleitet.

Auszüge aus dem Fachbeitrag Naturschutz

Landespflegerische Maßnahmen: Minimierung/Vermeidung, Ausgleich

Übersicht

Ausgleichsfläche (Okokonto)

Maßstab 1:5000

Ausgleichsfläche

Die obere Auel

Hinter Kochwieschen

ohne Maßstab

Zuordnung 1430 m² Okokonto Obere Auel Großmaischeld

Landespflegerische Maßnahmen

- U1 Die Bäume des Geländes vor Baumwurzeln wird auf das vertigale Maß beschnitten
- U2 Die DN 1800 „Nagelstocher“ im Landschaftsplan „Schutz von Bäumen, Heckenröhren und Vegetationsflächen im Bereich Auel“ ist anzuerkennen: Die Bäume der Baumbesatzung sind mit einer 2-m hohen Umlagerung mit einem Mindestabstand von 1,2 m zum Stamm des jeweils Baum vor Beschädigung durch Baumwurzeln und übermäßiger Verdichtung des Wurzelraumes in einem Abstand von bis zu 1,2 m zum Stamm zu schneiden. Kronen sind schwach zu durchlöchern und die Schnittstellen zu glätten. Die Hauptäste (Winkel) sind gegen Absturz durch Freilegerung zu sichern. Die Bäume durch Baumwurzeln im Wurzelraum von Bäumen muss entsprechend versichert und auf ein vertigales Maß beschnitten werden.
- U3 Ordnetischer Abfluss über das bestehende Regenrückhaltebecken
- U4 Veränderung des Geländeformens bei der Verlegung der Entwässerungsleitungen zur Minderung des Einflusses in die Bodenstruktur bei geeigneten Bodenmechanischen Bodenverhältnissen (insbesondere des Bodenwasserpotentials)
- U5 Vermeidung der Bodenverfrachtung und Bodenabtragflächen in Endausweise mit Zuschlagungsmenge von max. 1,5 t
- U6 Schonerder Umpfung mit der vorhandenen Oberbodenschicht und sorgfältiger Durchwurzelung im Bereich der Baustelle ohne Beschädigung der DN 1800. Das Geländehöhe bei der Einbringung der Bodenverfrachtung (fließen, Bodenverfrachtung, etc.) muss der Geländehöhe an der Baustelle wieder entsprechen
- U7 Einsatz der Rückhaltebecken mit einer Regenwasserentlastung Regen (Überspanngelände U7) für leichte Sandstein-Feuchtwiesen (Pflege: einmal jährlich im Herbst)
- U8 Einsatz der Rückhaltebecken mit einer Regenwasserentlastung Regen (Überspanngelände U7) für leichte Sandstein-Feuchtwiesen (Pflege: einmal jährlich im Herbst)
- U9 Einsatz von 100 m² Okokontoflächen (Überspanngelände U9) Einwendung über in Okokontoflächen und Grünlandflächen
- U10 Vermeidung von 8 Stauwasserbecken 3 Stauwasserbecken (siehe Anlage 2, Z. 65-100 m)

BIOTOTYPEPEN UND LEGENDE

Bestand: Reanutzung und Biotypen

- Feldgehölz
- Baumgruppe
- Pflanzzone
- Pflanzzone
- Auel
- Mischkultur (Rein-) Baum bzw. Baumförmige Hochstaudenhecke
- Ackeranbauflächen
- Wirtschaftswald
- Pflanzung unvollständig

Anlage 2

PLANUNGSBÜRO DITTRICH

Brühmstraße 1
 55177 Neustadt/Wied
 Telefon: 0225/36950-0
 Telefax: 0225/36950-10
 www.planungsbuero-dittrich.de

Projekt: **Fachbeitrag Naturschutz** (Anlage 2) Maßstab 1:5000
 Plan-Nr.: 034/23

Anteile: **Verfahrensbereich** (Anteil) **Plan-Nr.: 0**

Verfahrensbereich: **Genehmigungsplanung** (Anteil)











Planinhalt: **Maßnahmenplan** (Anteil) **Maßstab: 1:500**

Projektleiter: **Manfred Dittlich** (Anteil) **Anteil: 100%** **Datum: 04.01.2022**

Gezeichnet: **Manfred Dittlich** (Anteil) **Anteil: 100%**

Abb. 9: Maßnahmenplan aus dem Fachbeitrag Naturschutz

Landespflegerische Maßnahmen

-  V1 Das Befahren des Geländes mit Baumaschinen wird auf das nötigste Maß begrenzt
-  V2 Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist anzuwenden:
- Die Bäume der Baumgruppe sind mit einer 2 m hohen Umzäunung mit einem Mindestabstand von 1,2 m zum Stamm des jeweiligen Baumes vor Beschädigung durch Baumaschinen und übermäßiger Verdichtung des Wurzelraumes in einem Abstand von bis zu 1,2 m um den Stamm zu schützen.
 - Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten.
 - Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.
 - Das Befahren durch Baumaschinen im Wurzelraum von Bäumen muss weitestgehend vermieden und auf das nötigste Maß beschränkt werden.
-  V3 Gedrosselter Abfluss über das bestehende Regenrückhaltebecken
-  V4 Verwendung des Spülbohrverfahrens bei der Verlegung der Entwässerungsleitungen zur Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion bei geeigneten Bodenverhältnissen/Bodeneigenschaften (außerhalb des Bebauungsplangebiets)
-  M1 Herstellung der Bodenauftrags- und Bodenabtragsflächen in Erdbauweise mit Böschungsneigung vom max. 1:1,5.
Schonender Umgang mit der vorhandenen Oberbodenschicht und sorgfältige Zwischenlagerung im Randbereich der Baustelle unter Beachtung der DIN 18915. Der Oberboden ist bei der Errichtung der Rückhalteeinrichtungen (Mulden, Bodenaufträge, etc.) sowie dem Geländeausgleich an den Bestand wieder zu verwenden
-  M2 Ansaat der Rückhalteeinrichtung mit einer Regelsaatgutmischung Regio (Ursprungsgebiet 07) für feuchte Standorte/Feuchtwiesen (Pflege: einmal jährlich im Herbst)
Alternative, wenn Regiomischung nachweislich nicht verfügbar ist:
Ansaat der Rückhalteeinrichtungen mit gebietstypischem Saatgut zur Biotopentwicklung (RSM 8.1.) (Pflege: einmal jährlich im Herbst)
-  Ansaat mit einer Regelsaatgutmischung Regio (Ursprungsgebiet 07) für feuchte Standorte/Feuchtwiesen
-  M3 Zuordnung von 1430 m² Ökokontoflächen (Obere Auel bei Großmaiseid) (Umwandlung Acker in Gebüschfläche und Grünlandbrache)
-  M4 Pflanzung von 8 Strauchgruppen(je 3 Sträucher) heimischer Laubgehölze, 2xv., 60-100 cm
- 

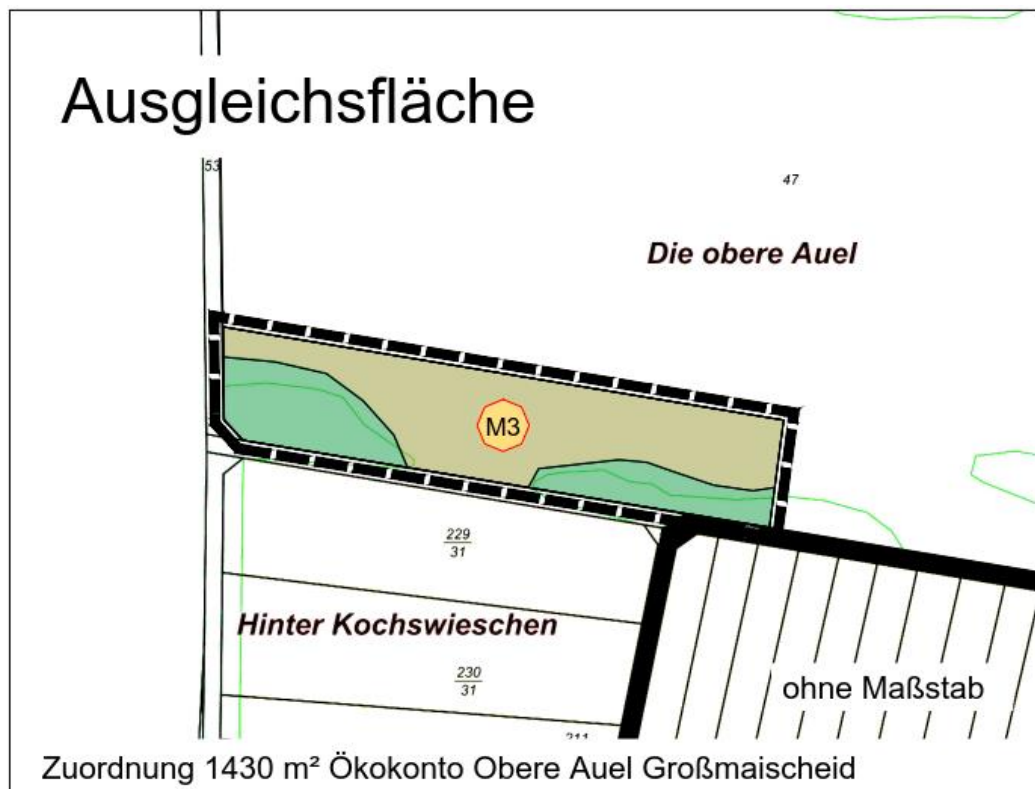
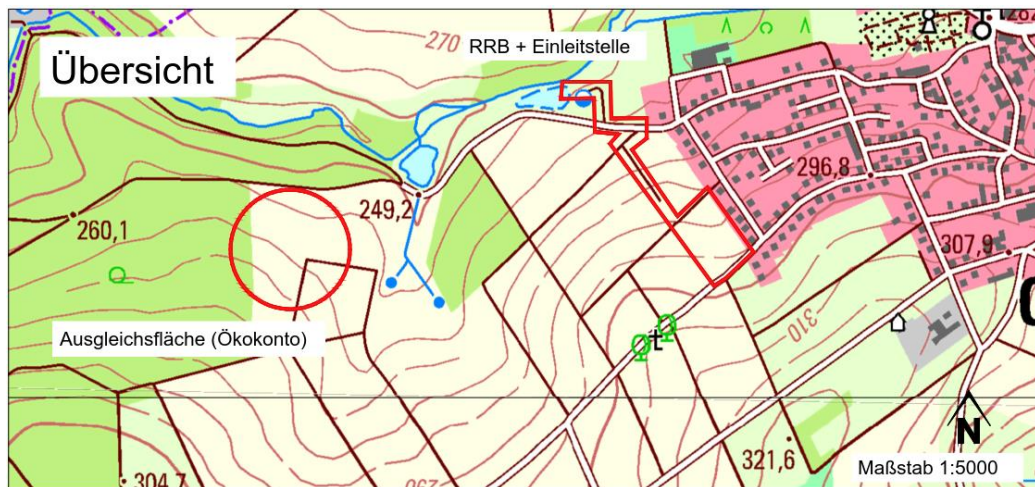


Abb. 10: Ausgleich für die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser

4. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen

Auswahl heimischer Gehölzarten

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

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

Sträucher

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

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

D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk

Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaischaid

Guido Kern

Ortsbürgermeister

.....

Großmaischaid,

Ausgefertigt:

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

Ortsgemeinde Großmaischaid

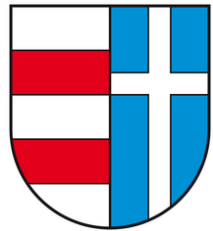
Guido Kern

Ortsbürgermeister

.....

Großmaischaid,

Bebauungsplan
„Zu den Auen“
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die Offenlage gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A. Verfahren

Die Ortsgemeinde Großmaiseid hat in öffentlicher Sitzung am 20.07.2022 einen neuen Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zu den Auen“ in einem Verfahren nach § 13b BauGB (gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021) gefasst. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt, Ausgabe ortsüblich bekannt gemacht.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bereits in einem 2019 begonnenen Verfahren durchgeführt wurde. Das 2019 begonnene Verfahren wurde mit dem neu gefassten Aufstellungsbeschluss eingestellt. Die Informationen aus der bis dahin erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden selbstverständlich für die nunmehr vorliegende Plan genutzt.

Die neue Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht am, fand vom bis statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden gem. § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail der Verwaltung vom beteiligt.

Über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen hat der Ortsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am beraten und die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse sowie den Satzungsbeschluss gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach § 13b BauGB erfolgen.

Bis zum 31. Dezember 2022 gilt gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom Mai 2021 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Planverfahren nach § 13b BauGB sind erstmals seit Mai 2017 und erneut seit Mai 2021 vorgesehen, um Planvorhaben zur Schaffung von Wohnraum zu beschleunigen und zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten gleiche Bedingungen wie bei Verfahren nach § 13a BauGB. Inklusive der durch die Erschließungsstraße überbaubaren Fläche bleibt nicht nur die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sondern auch die Gesamtfläche der zulässigen baulichen Anlagen mit ca. 7.139,8 m² (5821,8 m² GRZ inkl. Überschreitung durch Nebenanlagen; 1275 m² öffentliche Verkehrsfläche, 43 m² Wirtschaftsweg/Gehweg) deutlich unter dem Höchstmaß von 10.000 m².

Die beiden, sich parallel im Aufstellungsverfahren befindenden Bebauungspläne „Burwiesenstraße“ und „Dörnchen“ befinden sich zwar im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einem zeitlichen und ggf. gemäß der planerischen

Zielsetzung (Schaffung von neuen Wohngebieten) auch in einem sachlichen Zusammenhang, sind jedoch räumlich deutlich vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes getrennt und somit nicht bei der Grundflächengröße nicht mitzurechnen.

Das Verfahren ist daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren (ohne die frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB – von dem hier kein Gebrauch gemacht wird) auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Bebauungsplan schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe nachfolgende Seiten). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Spalte 1 LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) muss nach Nummer 3.5 für den Bau einer öffentlichen Straße eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (mit Verweis auf §7 Abs. 2 S. 1 des UVPG) durchgeführt werden, um die UVP-Pflicht zu prüfen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Da im UVPG § 7 Abs. 2 Spalte 1 des LUVPG die standortbezogene Vorprüfung und nicht die allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht geregelt ist, beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf § 7 Abs. 1.

Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung

1.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens

Durch die neue Erschließungsstraße werden Ackerflächen sowie bestehende bituminös befestigte Straßenflächen überplant und im Falle der Ackerflächen als öffentliche Straße neu versiegelt.

Die Straße ist dabei, soweit technisch möglich, an das bestehende Gelände angepasst.

1.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Die neue Straße dient der Erschließung neuer Wohnbauflächen und schließt an die Isenburger Straße am Ortsausgang von Großmaiseid in Richtung Isenburg an.

Für die neuen Bauflächen soll ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden, bei dem Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es werden etwa 1058 m² Acker und Ackerrandstreifen im Rahmen der Errichtung der neuen Erschließungsstraße versiegelt. Die Infiltration von Wasser in den Boden wird unterbrochen. Das auftreffende Niederschlagswasser wird gefasst und in ein gesondertes Regenrückhaltebecken abgeleitet. Die versiegelte Fläche der Straße steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung.

Das Gutachten zum Artenschutz kommt zu dem Fazit, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3 in Verbindung mit § 44 (5) bei der Umsetzung des gesamten Vorhabens nicht eintreten.

1.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes

Durch die Erschließungsstraße sind keine Abfälle im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu erwarten. Der bei der Maßnahme entstehende Erdaushub wird ordnungsgemäß entsorgt oder im Plangebiet für Geländeangleichungen verwendet.

1.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Während der Bauphase können Staub-, Geruchs- oder Lärmemissionen auftreten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Die neue Straße erschließt voraussichtlich 14 Baugrundstücke mit bis zu 28 Wohnungen. Bei 1-2 Fahrzeugen je Wohnung ist mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 115 Fahrten pro Tag zu rechnen. Dieser Wert liegt deutlich unter dem üblichen und verträglichen Maß einer Anliegerstraße.

1.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen

Ein relevantes Risiko von Störfällen, Unfällen und Katastrophen ist durch die neue Straße und die darüber erschlossene Wohnbebauung nicht zu erwarten.

1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die neue Straße nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen lässt sich auf bis zu etwa 115 Fahrten schätzen und die Straßenführung lässt keine Geschwindigkeiten zu, die eine besondere Gefährdung erwarten lassen.

2.1 bestehende Nutzung des Gebietes

Die neue Straße wird auf Ackerflächen mit Ackerrandstreifen (1.058 m²) sowie der bestehenden „Isenburger Straße“ (ca. 216 m²) errichtet.

2.2 Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen

In der Umgebung des Plangebiets ist die Art der durch die neue Straße in Anspruch genommenen Biotopstrukturen in großem Umfang verfügbar. Außerdem dient die Fläche gemäß Gutachten zum Artenschutz nicht als Lebensraum für geschützte Tier- oder Pflanzenarten und ist bei einem „Rückbau“ zeitnah regenerationsfähig.

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Nationalparke und Nationale Naturmonumente betroffen.

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes

Es sind keine Naturdenkmäler betroffen.

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile betroffen.

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Die neue Straße beeinflusst keine gesetzlich geschützten Biotop oder Biotopkomplexe.

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

Gesetzliche Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiet sind nicht betroffen. Sonstige Wasserschutzgebiete oder Risikogebiete sind im und um das Plangebiet nicht bekannt.

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualität bereits überschritten sind.

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

Es sind keine solche Gebiete betroffen.

2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Es sind keine Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder archäologisch bedeutende Landschaften im Plangebiet bekannt (Verzeichnis der Kulturdenkmäler- Kreis Neuwied).

3.1 Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind

Umweltauswirkungen der Planung sind im Wesentlichen die nachhaltige Versiegelung von etwa 1.058 m² Ackerfläche. Die Anwohner der Isenburger Straße sind betroffen, indem sich dort das Verkehrsaufkommen erhöht, wobei die Gesamtbelastung deutlich unter dem üblichen Rahmen einer Gemeindestraße bleiben wird. Während der Bauarbeiten werden kurzzeitig voraussichtlich Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen verursacht. Diese Auswirkungen sind durch die zeitliche Begrenzung auf die Bauarbeiten als nicht relevant zu bewerten.

3.2 grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.

3.3 Schwere und der Komplexität der Auswirkungen

Die in 3.1 aufgeführten Auswirkungen sind als nicht schwer oder planungsrelevant einzustufen. Außerdem sind keine komplexen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

3.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die Versiegelung von etwa 1.058 m² Ackerfläche sowie die Verdichtung des Bodens lassen sich bei der Errichtung der Straße nicht vermeiden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass daraus erhebliche negative Auswirkungen resultieren. Die Auswirkungen auf die Anwohner im Umfeld (Veränderung im Landschaftsbild, mehr Anliegerverkehr) lassen sich ebenfalls nicht vermeiden.

3.5 voraussichtlicher Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Erzeugung von Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ist auf die Phase der Bauarbeiten beschränkt. Die Versiegelung der Fläche und die Auswirkungen auf die Anwohner durch die Erschließung und künftige Wohnbebauung sind von unbestimmter Dauer. Alle Auswirkungen sind potentiell umkehrbar.

3.6 Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben

Die Auswirkungen der neuen Straße stehen im Zusammenhang mit den Auswirkungen der geplanten/künftig zulässigen Wohnbebauung. Die Straße ist Voraussetzung für die Realisierung der Wohnbebauung.

3.7 Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern

Die Einschränkung der Zahl der Wohnungen begrenzt gleichsam das entstehende Verkehrsaufkommen. Weiterhin wird das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß abgeleitet.

Fazit / Einschätzung der Erheblichkeit

Auf Grundlage der vorgenannten Einschätzungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Errichtung der neuen Straße nicht zu erwarten, insbesondere, da keine hochwertigen und/oder naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Biotop betroffen sind. Die potentiellen Auswirkungen auf die Schutzgüter haben bei 1.058 m² ein geringes Ausmaß, keinen dauerhaft grenzüberschreitenden Charakter, sind nicht komplex und potentiell reversibel.

Eine neue Straße ist bei den meisten Baugebieten erforderlich, um Baugrundstücke zu erschließen. Der Gesetzgeber hat 13b BauGB geschaffen, um leichter neue Baugebiete ausweisen zu können. Würde sich aus Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Spalte 1 LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) für den Bau einer öffentlichen Straße im Regelfall und nicht nur in besonderen Ausnahmen eine UVP-Pflicht ergeben, wären in Rheinland-Pfalz die Anwendungsmöglichkeiten des 13b BauGB und gleichsam auch des § 13a BauGB in hohem Maße eingeschränkt. Das kann jedoch weder seitens des Gesetzgebers auf Bundes- noch auf Landesebene beabsichtigt sein, wie zahlreiche nach 13b BauGB durchgeführte und abgeschlossene Verfahren zeigen. Ein besonderer Ausnahmefall mit erheblichen Umweltauswirkungen, die über das Ausmaß einer „normalen“ Erschließungsstraße hinausgehen, liegt bei der vorliegenden Planung nicht vor.

Es besteht somit kein erkennbarer Ausschlussgrund für ein Verfahren nach § 13b BauGB.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

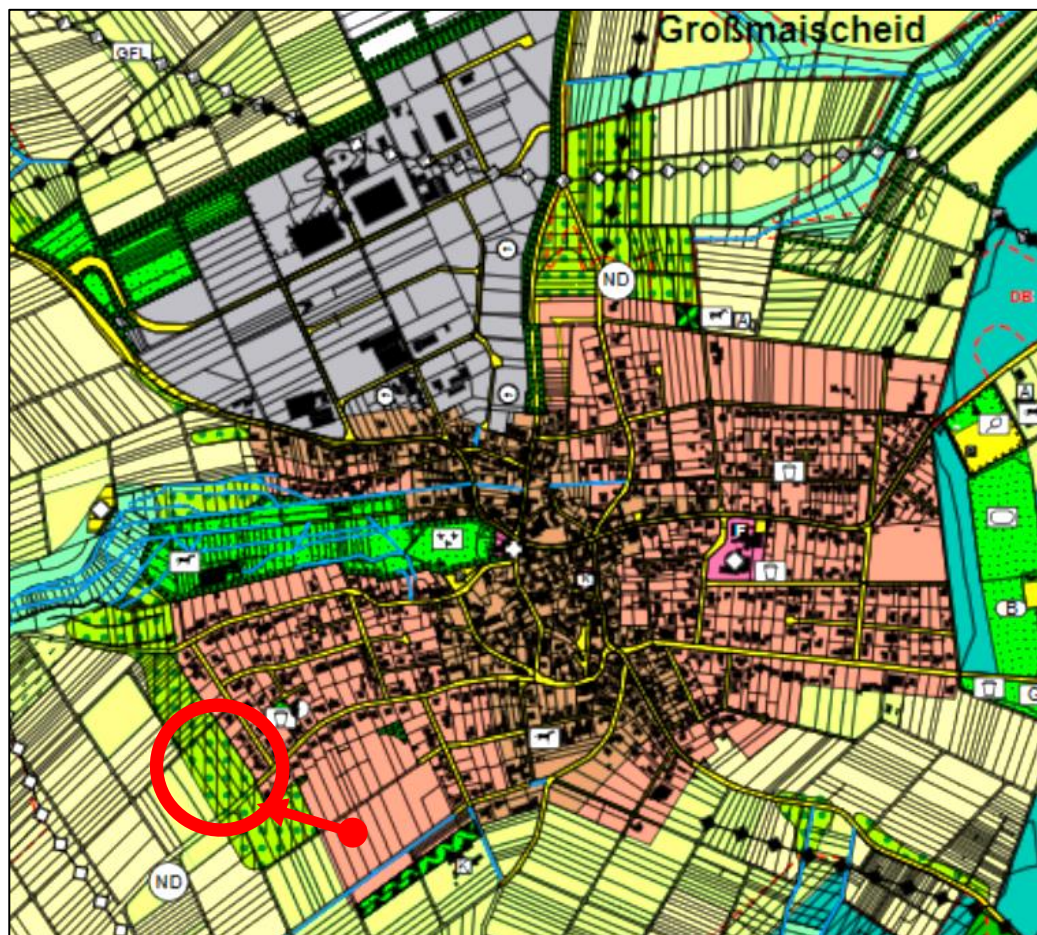


Abb. 11: Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorgesehene Gebiet „Streuobstwiese“ und „Entwicklung von extensivem Grünland“ dar, somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das ist bei Verfahren nach § 13b BauGB nicht entscheidend. Der Flächennutzungsplan ist analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ungeachtet dessen hat die Ortsgemeinde Großmaischeid bei der zuständigen Verbandsgemeinde Dierdorf beantragt, die an dieser Stelle fehlende Baulanddarstellung gegen im FNP am südwestlichen Ortsrand dargestellte Baulandflächen in gleicher Flächengröße zu tauschen, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch bei der späteren Anpassung keine Bauflächen über den Großmaischeid bisher zugestandenen Rahmen hinaus ausweisen und dafür den Bedarf mittels Schwellenwertberechnung nachweisen zu müssen.

C. Planungsanlass und Planungsziele

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

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

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

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

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

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

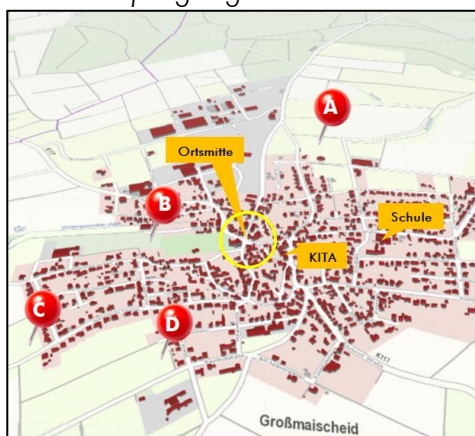
Bauleitplanung auftreten oder eventuell mit ihnen zu rechnen sein wird. Dies sind in erster Linie die verschärfte Berücksichtigung der Umweltbelange wie auch die meist absehbare Immissionsproblematik zu störenden Lärmquellen. Das können bestehende Betriebe mit Abwehranspruch sein, die in der gemeindlichen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

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

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

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

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



potentielle Flächen A – D

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

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

Mehrere kleine Baugebiete an verschiedenen Standorten können solchen Problemen vorbeugen oder diese zumindest deutlich entschärfen. Mehrere Standorte bieten auch ein Auswahlpotenzial sowohl im Rahmen eines zweistufigen

Bauleitplanverfahrens als auch bei den Verhandlungen über den Grunderwerb und die letztendliche Realisierung eines oder mehrerer Baugebiete.

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

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

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets soll über den Anschluss der zu errichtenden öffentlichen Verkehrsfläche an die bestehende Isenburger Straße erfolgen. Die ca. 120 m lange öffentliche Straße (zzgl. 40 m Isenburger Straße) wird mit einer funktionsgerechten Wendeanlage versehen werden, die u.a. Abfallsammelfahrzeugen ermöglicht, die Straße zu befahren und dabei künftig vorschriftsgemäß wenden zu können.

Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen ist auf kurzem Wege mittels eines Anschlusses an Leitungen in der Isenburger Straße oder der Straße „Zu den Auen“ über das Flurstück 27/1 möglich.

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

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen.

Die dort vorgesehenen Streuobstwiesen und Entwicklung von extensivem Grünland werden an dieser Stelle nicht umgesetzt. Die im Flächennutzungsplan der VG Dierdorf im Südwesten von Großmaischeid dargestellten Wohnbauflächen sollen von der Verbandsgemeinde in das Plangebiet verlegt werden, sodass ein Flächentausch stattfindet und sich die Gesamtgröße der im FNP dargestellten Wohnbauflächen in Großmaischeid nicht erhöht.

Durch geeignete Begrünungsmaßnahmen und Freiflächengestaltung kann die Biotopausstattung des Plangebiets den Zielen des Flächennutzungsplans näherkommen als der Ist-Zustand eines Ackers mit zwei randlich verbliebenen Apfelbäumen.

D. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist die für die Erschließung der neuen Baugrundstücke erforderliche Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche ist aus der vorliegenden Fachplanung übernommen, ebenfalls die Randhöhen als Bezug für die Höhenfestsetzungen. Die neuen Baugrundstücke werden dem Nutzungszweck entsprechend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Mit Baugrenzen wird bestimmt, dass Gebäude in der Regel einen Mindestabstand von 5 m zur neuen Straße sowie 8 m zu angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plangebietes einhalten müssen. Im Bereich der Wendeanlage und des Regenrückhaltebeckens sowie am südlichen Plangebietsrand ist der Abstand 3 m reduziert, um die Bebaubarkeit dieser Grundstücke nicht zu sehr einzuschränken. Der Standort des geplanten Regenrückhaltebeckens ist als öffentliche Grünfläche für diesen Verwendungszweck festgesetzt. Um bei Starkregen den topografiebedingten Zufluss von Niederschlagswasser zu vermeiden, ist entlang der südwestlichen Planbereichsgrenze ein 1 m hoher Erdwall auf den dafür festgesetzten Flächen zu errichten.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 11.546 m ²
Wohnbaufläche	ca. 9.658 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.275 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 43 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 570 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine ca. 120 m lange Erschließungsstraße, welche im Norden des Plangebiets in einem funktionsgerechten Wendehammer endet. Die Erschließungsstraße bindet an die Isenburger Straße im Süden des Plangebiets. Für die neue Straße wurde seitens der Ortsgemeinde eine Fachplanung in Auftrag gegeben. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Randhöhen wurden aus dieser Fachplanung übernommen.

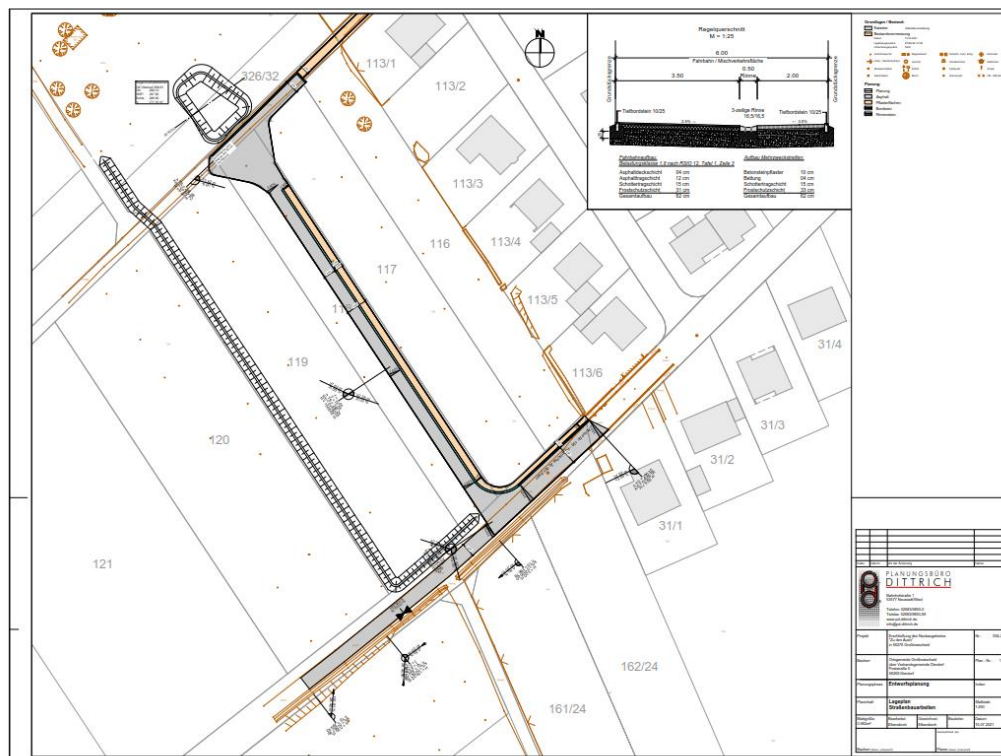


Abb. 12: Fachplanung zur Verkehrserschließung vom 15.07.2021 (Planungsbüro Dittrich)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an bestehende Leitungen in der Straße „Zu den Auen“ östlich des Plangebiets.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Kanalleitungen zur Schmutzwasserentsorgung werden über die Parzelle 27/1 bis zur bestehenden Kanalisation im Bereich der Straße „Zu den Auen“ verlegt.

Niederschlagswasser + Außengebietswasser

Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets, von dort aus in ein weiteres Regenrückhaltebecken und anschließend in den Großmaiseider Bach abgeleitet. Dazu liegt eine entsprechende Fachplanung vor (siehe Hinweise), der seitens der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft Bodenschutz bereits per Mail vom 23.07.2021 grundsätzlich zugestimmt wurde.

In der Fachplanung ist auch der Umgang mit Außengebietswasser und Niederschlagswasser bei Starkregen berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich topografiebedingt in einem Bereich, in dem Sturzfluten bei Starkregen zu erwarten sind.

Um Außengebietswasser gefahrlos für die neue und vorhandene Bebauung abzuleiten, ist entlang des westlichen Randes der neuen Baugrundstücke ein Erdwall vorgesehen, der im Rahmen der Erschließung seitens der Ortsgemeinde errichtet und von den künftigen Grundstückseigentümern zu dulden und zu unterhalten ist (Grunddienstbarkeit). Zusätzlich wird die Höhenlage des Wirtschaftsweges in südwestlicher Verlängerung der Zufahrtsstraße so abgesenkt, dass darüber fließendes Regenwasser an einem neuen Tiefpunkt so abfließen kann, dass es außerhalb des Baugebietes bleibt.

Als Vorsorge gegen Starkregen ist im Plangebiet die Straße mit einer Mittelrinne geplant. Die Straße kann so als „Notwasserweg“ Regenwasser, das nicht über die Abläufe abgeführt wird, dem am nördlich Plangebietsrand vorgesehenen Rückhaltebecken oberirdisch zuleiten, ohne seitlich auf die Baugrundstücke abzufließen. Sollte die Regenmenge dennoch bei Extremereignissen über die Ableitkapazitäten der Straße hinaus gehen und seitlich auf die Baugrundstücke abfließen, ist in den Festsetzungen vorgegeben, dass das Erdgeschoss mindestens 10 cm über dem höchsten Punkt zwischen dem jeweiligen Grundstück und der Straße liegen muss, um zumindest keine Schäden im Erdgeschoss zu verursachen. Darüber hinaus ist es Aufgabe aller Grundstückseigentümer, eigene Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Schäden durch Starkregen vorzusehen. Dazu kann z.B. gehören, die Oberkante von Zugängen oder Kellerschächten mindestens 10 cm über das angrenzende (veränderte) Gelände hinaus ragen zu lassen.

Die Erlaubnis/Genehmigung zur Errichtung der Entwässerungsanlagen wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur vom 26.10.2022 erteilt. Der Bescheid enthält jedoch außer Nebenbestimmungen zur Gestaltung des Rückhaltebeckens auch die Auflage, dass die erteilte Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens „Zu den Auen“ erst wirksam wird, wenn der Umbau des dem RÜB „Großmaischeid“ nachgeschaltetem Regenrückhaltebeckens erfolgt ist. Die Vergrößerung des Rückhaltevolumens im RRB „Großmaischeid“ ist bis spätestens zum 31.12.2024 herzustellen. Der notwendige Genehmigungsantrag ist bis spätestens zum 31.12.2023 hier vorzulegen. Bezüglich der Nebenbestimmungen zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Plangebiet, insbesondere um eine landschaftsgerechte Modellierung der Böschungen zu ermöglichen, wurde die für das Becken in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche um 2 m in nordöstlicher Richtung erweitert.

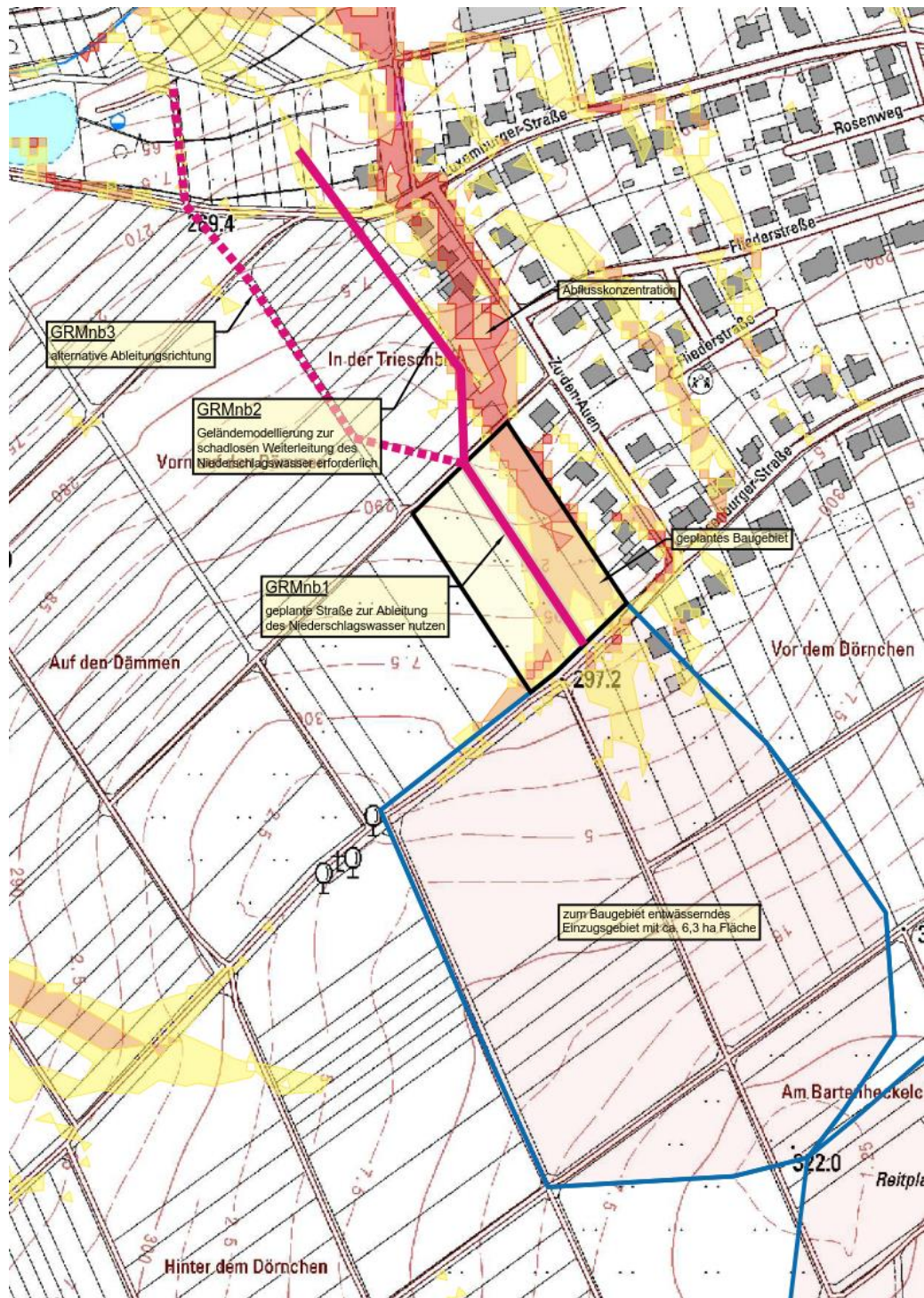


Abb. 13: potenzielle Abflusswege von Regenwasser bei Starkregen (ohne die vorliegende Planung)

E. Begründung der Festsetzungen

Art der Nutzung

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

Es sind grundsätzlich im Sinne des § 13b BauGB 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.

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

Als Bezug wurde entgegen anfänglicher Planungsüberlegungen bewusste nicht die Höhe des Straßenrandes vor der Mitte des Grundstücks, sondern der höchste Straßenrandpunkt vor dem jeweiligen Grundstück gewählt. Das wird sowohl den Anforderungen der Vorsorge vor Schäden durch Starkregen gerecht

als auch einer geländeangepassten Bebauung, die bei der südwestlichen Bauzeile dadurch nicht so tief ins Gelände abgesenkt werden muss, um die Werte der straßenbezogenen Trauf- und Firsthöhe ausschöpfen zu können.

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

Bauweise

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

höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

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

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Hochwasser oder Starkregen müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen der Wohnhäuser mindestens 0,10 m über dem Niveau des höchsten Punktes der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen. Somit kann auch bei Starkregen kein Wasser von der Straße ins Erdgeschoss gelangen.

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.

F. Umweltbelange

FFH-Prüfung

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

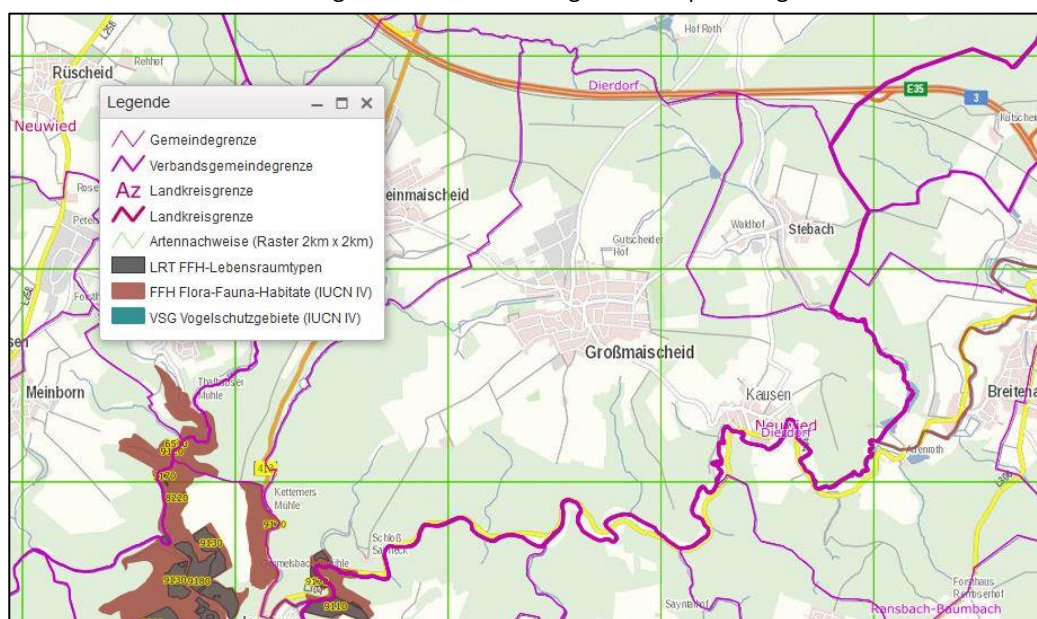


Abb. 14: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches ca. 1,7 km südlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweisung der Neubaugebiete in Großmaischeid zu erwarten.

Schutzgebiete

Großmaischeid liegt im Naturpark Rhein- Westerwald. Nach § 27 BNatschG sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die (...) der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt dienen und in denen zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt wird. (...) Naturparke sollen entsprechend ihren in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege geplant, gegliedert, erschlossen und weiterentwickelt werden.“

Die übergeordneten Vorgaben schließen eine potentielle Nutzung der Flächen als Wohngebiete ein, vorausgesetzt es werden alle Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

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

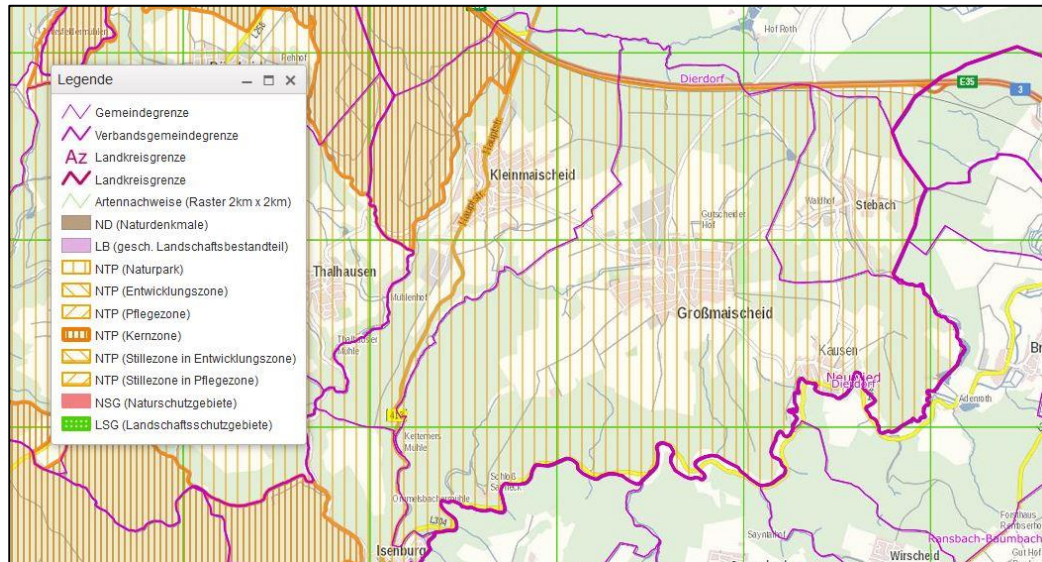


Abb. 15: Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

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

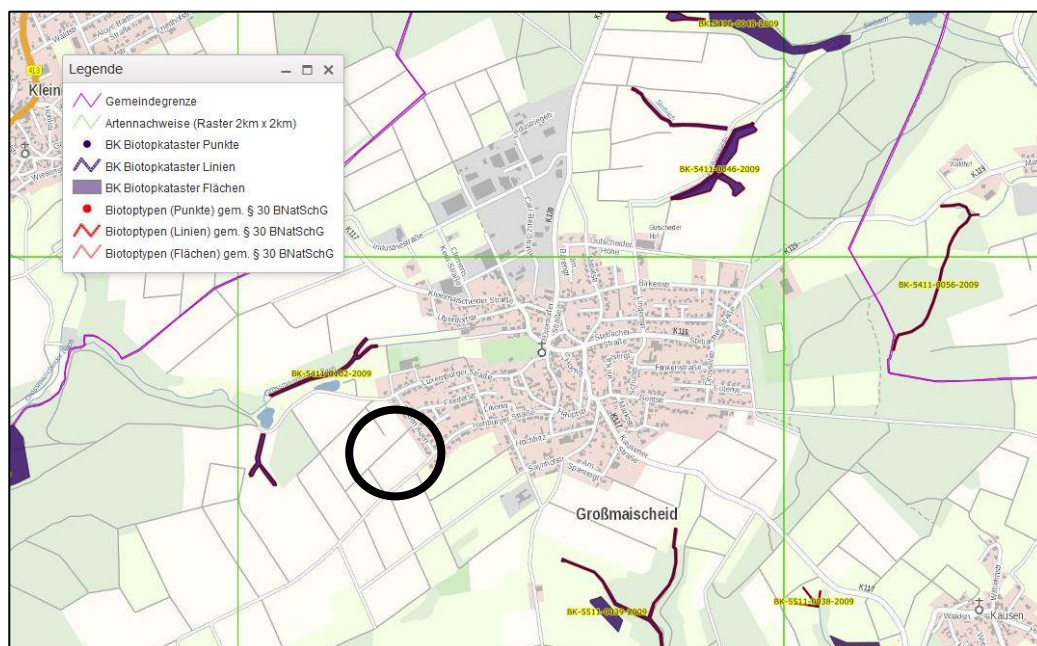


Abb. 16: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotypen (Quelle: LANIS-RLP)

Umweltauswirkungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

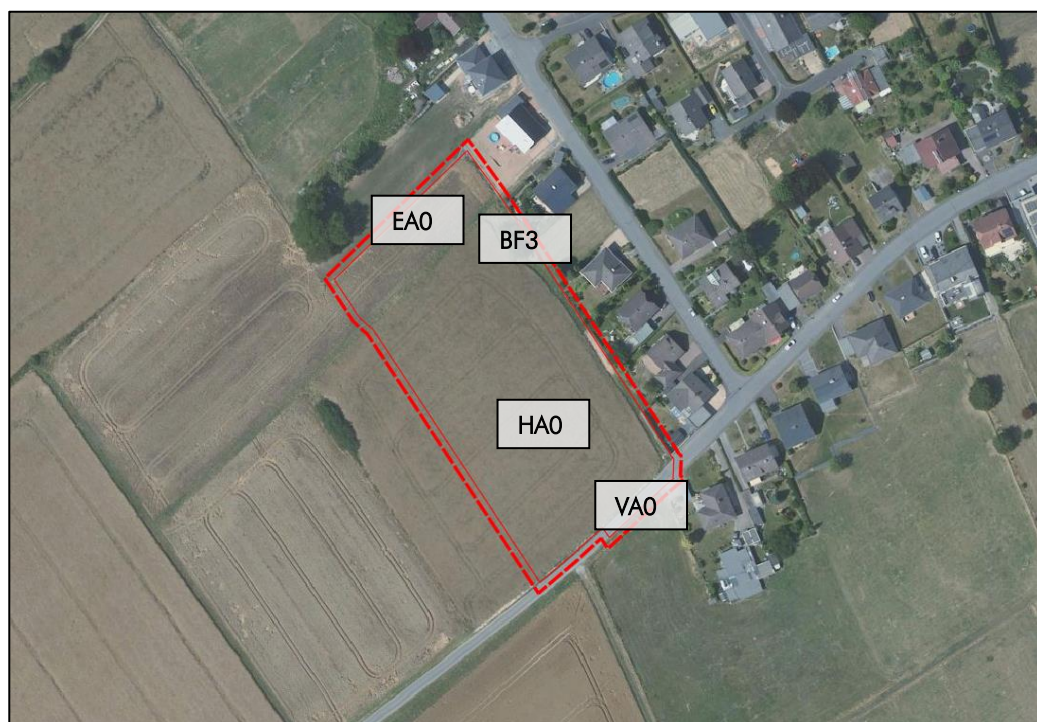


Abb. 17: Biotypen im Plangebiet

Im Plangebiet wurden folgende Biotypen festgestellt:

HA0- Acker

EA0- Fettwiese

BF3- Einzelbaum

VA0- Verkehrsstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 4 Biotypen. Über 70 % des Plangebiets stellen sich im Winter 2019 als Ackerfläche (HA0) dar. Im Norden und Osten des Plangebiets liegt teilweise Fettwiesenvegetation (EA0) vor. Im Nordosten des Plangebiets wachsen zudem zwei Apfelbäume (BF3). Im Süden des Plangebiets ist ein Teil der Isenburger Straße (VA0) im Geltungsbereich enthalten.

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



Abb. 18: Plangebiet im November 2019, Blick Richtung Nordosten

In dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 28.04.2021 wird das Plangebiet wie folgt beschrieben und bewertet.

Zusammenfassung

Die Ortsgemeinde Großmaiseid im Landkreis Neuwied plant die Aufstellung und Umsetzung des B-Planes „Zu den Auen“ am Westrand der Ortslage. Vorgesehen ist die Entwicklung von Wohnbebauung. Bei dem ca. 1 Hektar großen

Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Intensivacker (s. Abb. 1, 2 & 3 sowie Fotos).

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

Schutzgut Boden und Wasser

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu ca. 5.416 m² bisheriger offener Bodenflächen bebaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden in der Regel nicht bebaute Flächen modelliert und dabei der Boden verändert. Hinzu kommen ca. 1.275 m² öffentliche Verkehrsfläche.

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

Auf versiegelten und teilversiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser nicht ungehindert versickern und läuft entweder oberflächlich in einen Regenwasserkanal und anschließend in ein Regenrückhaltebecken ab, versickert auf dem Grundstück oder wird gesammelt und als Brauchwasser verwendet. Durch die Umlagerung und Verdichtung des Bodens wird die Versickerungsfähigkeit sowie der Luft-Wasser-Haushalt des Bodens verändert. Im Plangebiet liegen bereits Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vor. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

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

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Verschiebung des Ortsrands nach Westen in die offene Landschaft. Durch die umliegende Bebauung und die Topographie gehen von der Planung keine relevanten Fernwirkungen aus. Zudem ist im Westen des Plangebiets eine Aufschüttung eines Walls geplant, welcher bei entsprechender Bepflanzung die optische Wirkung des Neubaugebiets mindert.

Die zur Naherholung dienenden Rad- und Fußwege in die Landschaft werden von der Planung nicht berührt. Auch wenn sich im Bereich des Plangebietes der Ortsrand um zwei Bauzeilen nach Westen verschiebt, sind damit keine relevanten Auswirkungen auf die Landschaft und deren Erholungswert zu erwarten.

Dörflich geprägte Orte wie Großmaiseid sind ein fester Bestandteil des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft. In der Landschaft sichtbare Orte dienen als Orientierung für Wanderer und Erholungssuchende. Insofern ist es nicht zwingend geboten, Ortsränder durch intensive Begrünung zu kaschieren. Das gilt sowohl bezogen auf die randliche Eingrünung als auch auf gestalterische Festsetzungen für die neu entstehenden Gebäude. Eine dörflich geprägte Bebauung zeichnet sich letztlich auch durch eine individuelle Gestaltung der Häuser aus, die städtebaulich und bauleitplanerisch nicht reglementiert werden muss.

Schutzgut 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.

Die Entfernung zur Ortsmitte (Nahversorgung, Kirche, Friedhof, Bushaltestellen) beträgt etwa 850 m und ist fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar. Der Kindergarten ist etwa 800 m entfernt und in ebenfalls 10 Minuten zu erreichen. Die Grundschule ist etwa 1.000 m entfernt und in 13 Minuten fußläufig zu erreichen. Solche fußläufigen Entfernungen sind für einen Ort wie Großmaiseid angemessen.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Umgang mit Abfällen und Abwasser

Abfälle werden im Rahmen der üblichen Hausmüllentsorgung abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt. Schmutzwasser wird über den geplanten Schmutzwasserkanal in die bestehende Kanalisation der Straße „Zu den Auen“ eingeleitet.

Erneuerbare Energie

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

Vermeidung von 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.

Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen

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

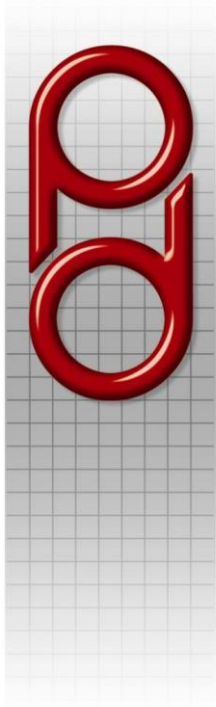
Minimierung von Veränderungen der Geländeoberflächen können durch eine gelände- bzw. topographieangepasste bauliche Nutzung erreicht werden. Dabei ist der Boden fachgerecht zu behandeln. Es wurden dazu entsprechende Hinweise aufgenommen.

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

Eine Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen bedeutet in erster Linie Bodenversiegelungen zu minimieren. Aufheizeffekte versiegelter Flächen bei starker Sonneneinstrahlung lassen sich zum Teil durch eine intensive Begrünung und Beschattung vermeiden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz setzen bei der naturnahen Begrünung baulich nicht genutzter Flächen an. Wesentlich für ökologische Maßnahmen ist eine naturnahe und landschaftsgerechte Begrünung.

G. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

	BEARBEITET
<p>PLANUNGSBÜRO DITTRICH</p> <hr/> <p>Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt / Wied</p> <p>Telefon: 02683/9850 -0 Telefax: 02683/9850-99</p> <p>www.pd-dittrich.de info@pd-dittrich.de</p>	

	ANERKANNT:
	<p>Ortsgemeinde Großmaischeid Guido Kern Ortsbürgermeister</p>
	<p>..... Großmaischeid,</p>