

Bebauungspläne
„Denkmalstraße“
„Auf dem Hanfgarten“
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Stebach
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Erläuterung zum Vorverfahren

Bearbeitungsstand: 18. Juli 2022
22 Seiten

Planungsanlass und Planungsziele

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken sieht die Ortsgemeinde Stebach es als wichtige Aufgabe an, neues Bau land in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und der Größe des Dorfes angemessenen Weiterentwicklung von Stebach wurden auf Basis einer Voruntersuchung zur Standorteignung Beschlüsse zur Aufstellung der zwei Bebauungspläne „Denkmalstraße“ und „Auf dem Hanfgarten“ gefasst. Die Verfahren sollen nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Für beide Bebauungspläne soll im ersten Schritt eine gemeinsame frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. Mit den Erkenntnissen aus diesem Verfahrensschritt möchte die Ortsgemeinde anschließend entscheiden, welches Verfahren weiter fortgeführt werden sollen. Es soll nach derzeitigen Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde nur ein Baugebiet zum Abschluss gebracht werden.

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

Die Verfahren werden nach § 13b BauGB durchgeführt. Die Aufstellungsbeschlüsse sind vor dem 31.12.2022 erfolgt. Die Voraussetzungen für Verfahren nach § 13b BauGB sind bei den vorliegenden Planungen erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt bei beiden Standorten unter der Grenze von 10.000 m². Die Verfahren sind daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die Bebauungspläne schafft keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei den Planungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal jeweils zwei oder drei Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen

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

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden folgende Planungsüberlegungen zusammengestellt:

Im Zuge der Aufgabenstellung zur Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen wurden auch unbebaute Wohnbauflächen betrachtet, die im Geltungsbereich von in Kraft getretenen Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB liegen.

Hierbei handelt es sich sowohl um Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“ (12 Flurstücke \approx 8 Baulücken), als auch um Grundstücke innerhalb des Innenbereichs nach § 34 BauGB (19 Flurstücke \approx 8 Baulücken). Bei den in Stebach vorhandenen Baulücken handelt es sich um vorwiegend kleinere Baulücken innerhalb bereits überwiegend überbauter Bereiche. Das vorhandene Baurecht ermöglicht eine kurzfristige Bebauung der Grundstücke, somit wird ein hoher Mobilisierungsgrad der Flächen angenommen. Zudem gibt es Baureserven im Außenbereich, welche zwar im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. gewerbliche Baufläche ausgewiesen sind, für die jedoch noch kein verbindliches Baurecht besteht und die kurzfristige Mobilisierbarkeit nicht besteht. Für die Flurstücke 66/4, 66/5 und 66/6, Flur 5 wird seitens der Ortsgemeinde in Betracht gezogen, Baurecht über den Erlass einer Ergänzungssatzung und den Anschluss der Grundstücke an die im Zusammenhang bebaute Ortslage westlich der Flächen zu schaffen. Von den Ende 2021 vorhandenen Baulücken stehen gem. Raum+Monitor lediglich zwei Baulücken zur Verfügung. Ein Großteil der Baulücken steht Ende 2021 nicht zum Verkauf zur Verfügung. Leerstehende Bausubstanz, die für eine Wohnnutzung in relevantem Umfang genutzt werden könnte, ist in der Ortsgemeinde Stebach nicht vorhanden. Die zunächst vorgenommenen Betrachtungen zeigen, dass in Stebach sowohl Baulücken, als auch Außenpotenziale vorhanden sind. Einige der Grundstücke im Innenbereich sind aufgrund einer geringen Breite schlecht bebaubar und die meisten Baulücken stehen nicht zum Erwerb durch bauwillige Interessenten zur Verfügung.

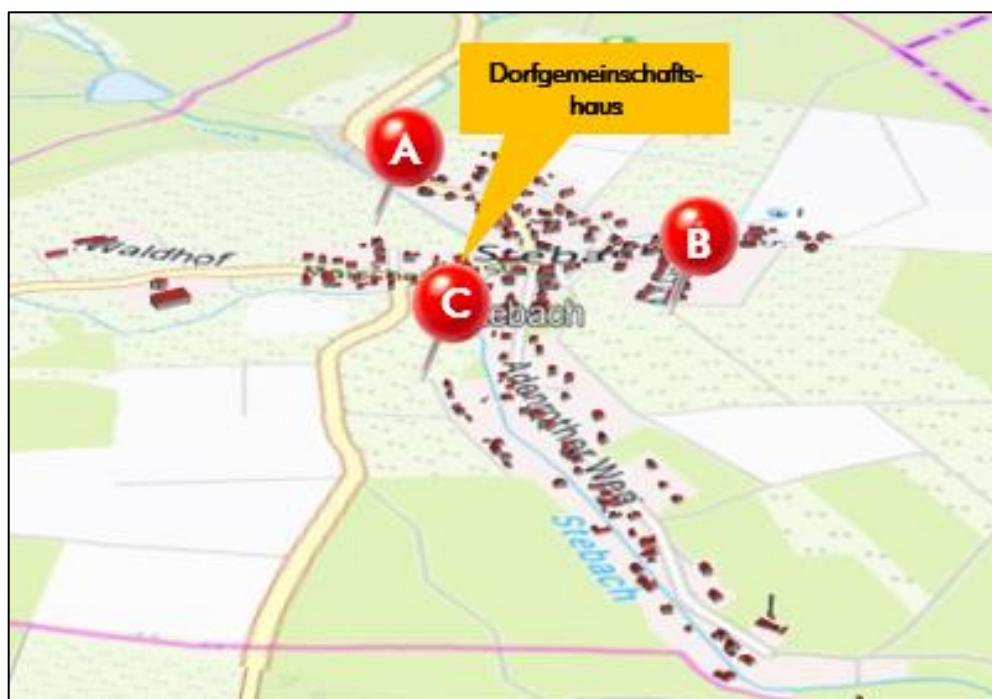
Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf sind für Stebach teilweise Flächen als Wohnbauflächen dargestellt, welche derzeit durch private Eigentümer genutzt werden und nicht zur Entwicklung von Wohnbebauung zur Verfügung stehen oder sich aufgrund ihrer Größe und Lage nicht zur Ausweisung als Wohnbaufläche eignen (ca. 1,5 ha außerhalb der betrachteten Baupotenzialflächen). Dennoch soll keine Rücknahme der betreffenden Baulandausweisungen aus dem Flächennutzungsplan erfolgen, sondern die Flächenpotenziale im unmittelbaren Siedlungszusammenhang sollen entsprechend den neuen Standorten angepasst werden.

Ungeachtet dessen möchte die Ortsgemeinde Stebach ihre wohnbauliche Weiterentwicklung in den nächsten Jahren vorausschauend, ganzheitlich und nachhaltig aufbauen. Es ist daher beabsichtigt, alle möglichen Potenzialflächen nach gleichen Kriterien zu untersuchen und vergleichend auf ihre Vor- und Nachteile hin zu prüfen. Mit diesem Ergebnis sollen die geeigneten Wohnbauflächen bewertet und in eine denkbare Reihenfolge der vorzuziehenden schrittweisen Maßnahmen gebracht werden; gegebenenfalls sollen Flächen auch ausgeschlossen werden.

Ziel der Gemeinde ist es, für die neuen potenziellen Bauflächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens Baurecht zu schaffen und dabei die betroffenen Grundstücke zu erwerben, um eine zeitnahe bauliche Nutzung selbst steuern zu können.

Alternativ kann die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens mit Hilfe eines Erschließungsträgers erreicht werden, welcher die Grundstücke erwirbt, die Erschließung vornimmt und die Baugrundstücke anschließend an Bauwillige verkauft. Über eine vertragliche Vereinbarung können das Vorkaufsrecht der Gemeinde sowie eine Bauverpflichtung innerhalb von z.B. fünf Jahren nach Erwerb des Grundstückes festgehalten werden.

Die erschlossenen Baugrundstücke sollen seitens der Gemeinde oder des Erschließungsträgers nur mit einer Bauverpflichtung veräußert werden, mit der eine Bebauung innerhalb von 2 bis maximal 5 Jahren sichergestellt oder der Verkauf nach dieser Frist rückgängig gemacht wird. Die Entscheidung zum gegenwärtigen Zeitpunkt soll auch unter der Berücksichtigung rechtlich gesetzter Rahmenbedingungen fallen, wonach bis zum Ende des Jahres 2022 nach den Vorgaben des Baugesetzbuches die Einleitung eines sogenannten Verfahrens nach § 13b möglich ist. Nach § 13b BauGB muss die Einleitung des Verfahrens innerhalb des Jahres 2022 mit Aufstellungsbeschluss für ein oder mehrere geplante Baugebiete gefasst werden, die Auswahl weiterer Flächen (nach § 13b BauGB) ist danach gemäß aktueller Gesetzeslage nicht mehr möglich. Da sich der Aufstellungszeitraum aufgrund bisher in einem Baugebiet unbekannter Problematiken über mehr als zwei Jahre hinziehen könnte, ist eine zeitnahe Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Einleitung des Bebauungsplanverfahrens unter Betrachtung aller bekannten Planungsbeläge anzustreben. Unter diesen Voraussetzungen sind die nun gereiften Überlegungen vorausschauend, einhergehend mit dem Ziel, sich bei der Entscheidung für die kommende wohnbauliche Entwicklung des Ortes auf die Fakten einer ganzheitlichen Überprüfung beziehen zu können. In einer Vorauswahl wurden drei Flächen in eine engere Wahl genommen. Damit sind alle denkbaren realistischen Erweiterungen abschließend berücksichtigt worden.



Für die Bewertung der Flächen wurden Kriterien herangezogen, die erfahrungsgemäß bei der Aufstellung von Bauordnungsplänen eine entscheidende Rolle spielen.

Neben der Fläche selbst ist auch die Zahl der neu entstehenden Bauplätze ein wichtiger Faktor. 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 verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange als auch die meist absehbare Immissionsproblematik zu störenden Lärmquellen. Das können beispielsweise bestehende Betriebe mit Abwehranspruch sein, die in der gemeindlichen Entwicklung keinesfalls nachteilig betroffen werden sollen oder Lärmimmissionen durch den 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.

Die Ortsgemeinde Stebach hat nach einer ersten Betrachtung der umliegenden potentiellen Bauflächen eine Auswahl von drei Flächen getroffen, welche für eine wohnbauliche Weiterentwicklung von Stebach in Frage kommen.

Die nordwestlich gelegene Fläche „Denkmalstraße“ grenzt im Süden an bestehende Bebauung entlang der Denkmalstraße, östlich liegt eine ca. 50- 85 m breite Grünfläche mit Feldgehölzen und Grünland, hinter welcher sich die Ortslage von Stebach (Bebauung entlang der Hauptstraße) fortführt.

Die Südöstlich gelegene Fläche „An den Linden“ grenzt südlich an das Bauordnungsplanangebot „Nonnenhöfchen/Lindenstraße“.

Die südwestlich gelegene Fläche grenzt an die Bebauung westlich des Adenrother Weges.

...

Standort B „An den Linden“



Erschließungskonzept

Bewertung des Standortes

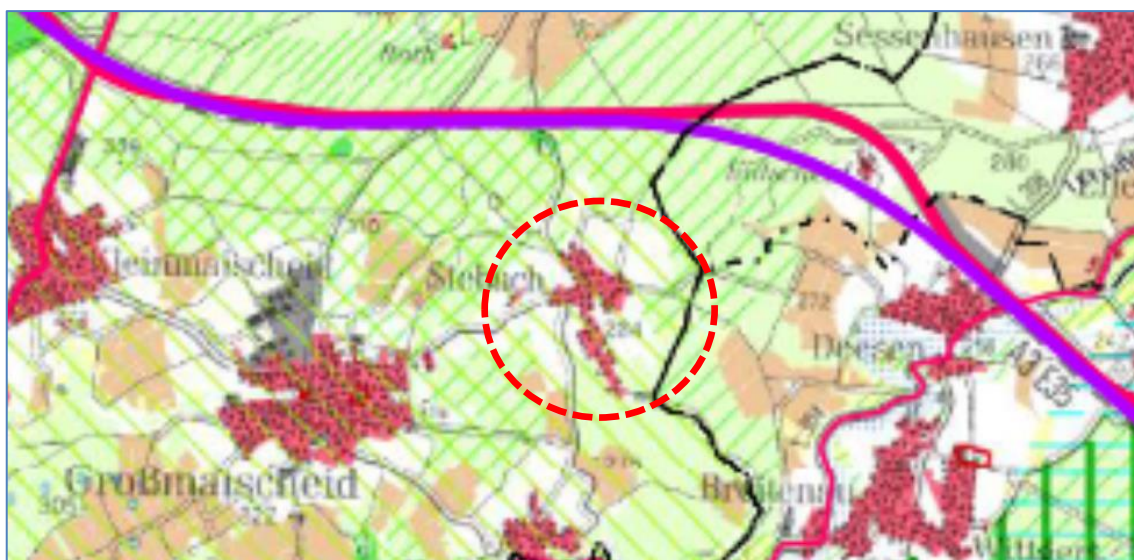
Die Straße „An den Linden“, welche in einer asphaltierten Fläche endet, welche derzeit als Wendeanlage dient, jedoch nicht den Ansprüchen der RAS 06 an eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge entspricht, könnte in südliche Richtung verlängert werden und

am Ende der Straße „An den Linden“ in einem den geltenden Richtlinien entsprechenden Wendehammer enden. Über den neu zu errichtenden Wendehammer könnten 4 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Der Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen wäre über die Verlängerung der im Bereich der Straße „An den Linden“ liegenden Leitungen sowie den Mischwasserkanal möglich, jedoch ergeben sich aus der abzuleitenden Abwassermenge voraussichtlich Überlastungen der Kanalisation. Zur Umsetzung der Planung müssten auf ca. 130 m Sanierungen der Kanalisation in Stebach vorgenommen werden.

FAZIT

In der Summe eignet sich die Potenzialfläche B prinzipiell für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Die Ausweisung eines größeren Baugebiets stellt sich aufgrund der Topographie (Hangneigungen bis 24 % westlich der Fläche) als schwierig dar. Da das Abwasser des Plangebiets über die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden müsste, wären aufgrund der Planung umfassende Sanierungsarbeiten nötig, wodurch eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke derzeit nicht möglich ist. Von der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens auf der Potenzialfläche B wird zum jetzigen Zeitpunkt abgeraten. Sollten zukünftig durch Sanierungsarbeiten an der Kanalisation die entsprechenden Kapazitäten zur Ableitung des Abwassers geschaffen werden, könnte die Ausweisung von Bauland an dieser Stelle ggf. erneut in Betracht gezogen werden.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



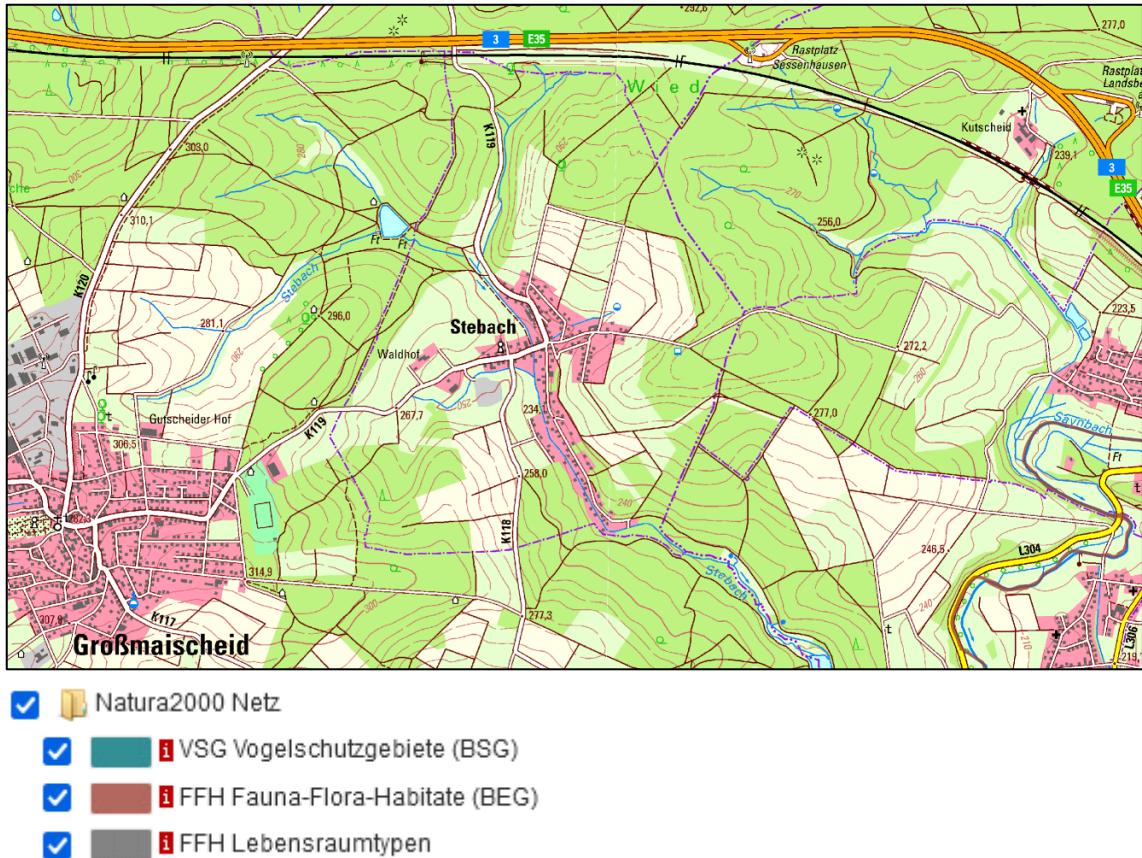
 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Auszug aus der Plankarte des RROP

Wie der gesamte Ort sind die beiden Plangebiete in der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ gekennzeichnet. Vorbehaltsgebiete sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Schutzgebiete

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, sind von beiden Standorten keine Schutzgebiete oder besonderen Biotope betroffen.



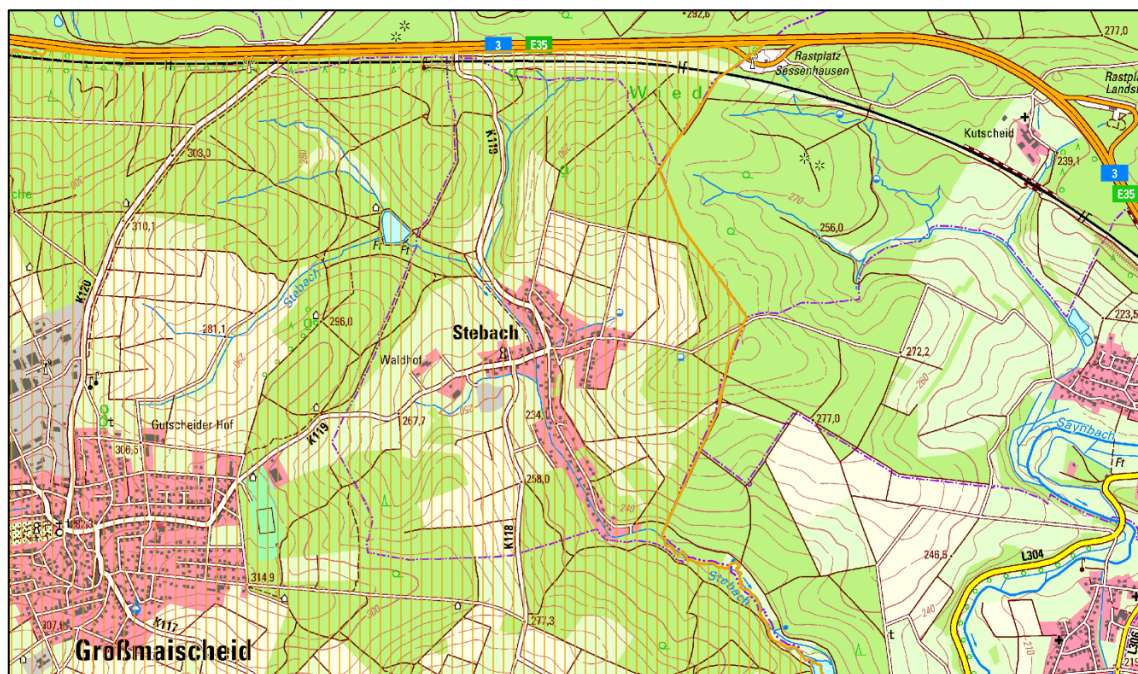
Natura 2000-Gebiet (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich gelegene, im Kartenausschnitt nicht enthaltene FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) in mehr als 4 km Entfernung. Es sind keine negativen Auswirkungen durch eine Ausweitung der Neubaugebiete in Stebach zu erwarten.

Stebach 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.

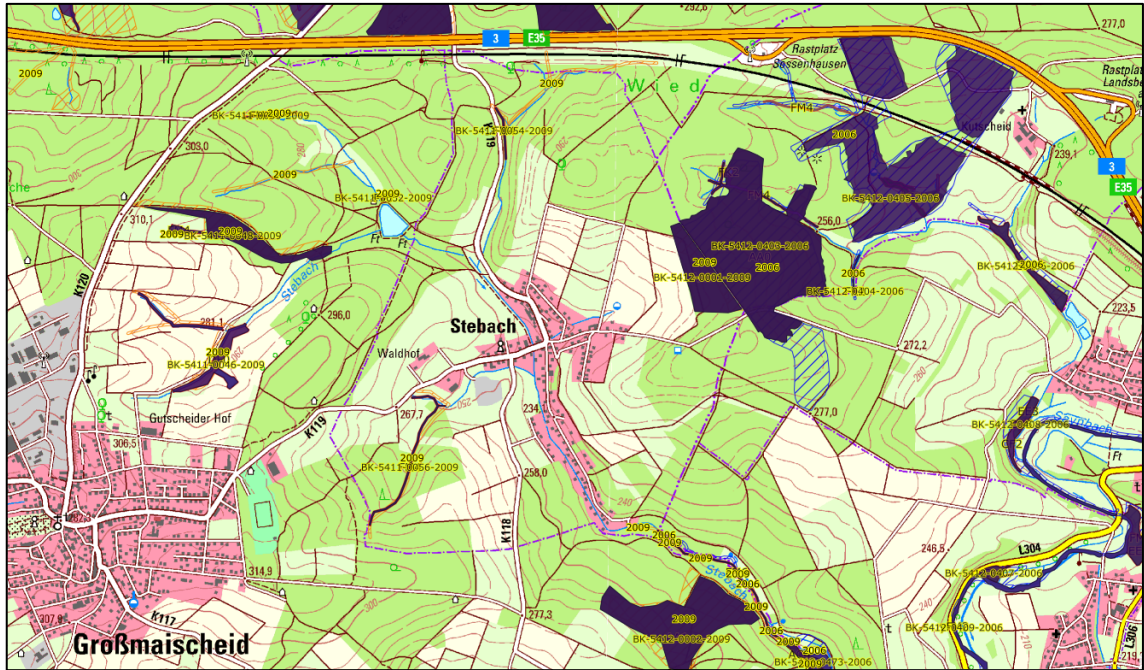
Es sind keine Nationalparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, gesch. Landschaftsbestandteile, Geschützte Landschaften oder Biosphärenreservate von der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Stebach betroffen.



-  Nationale Schutzgebiete
-   NSG (Naturschutzgebiete)
-   Naturpark
-   Naturparkzonen
-   LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-   ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-   ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-   LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-   LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Es sind keine besonderen, kartierte oder geschützte Biotope von der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Stebach betroffen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt.



- Biotopkataster
- gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
 - Biotopkomplexe
 - BK (Polygon)
 - BK (Polygon) Beschriftung
 - BK (Linie)
 - BK (Linie) Beschriftung
 - BK (Punkt)
 - BK (Punkt) Beschriftung
 - BT Biotoptypen
 - BT (Polygon)
 - BT (Linie)
 - BT (Punkt)
 - Suchräume (Kartierkulisse)
 - Suchräume
 - Suchräume Beschriftung

Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen



- Starkregen (Keine Darstellung in Siedlungsgebieten)
 - Gefährdung der Ortslage durch Sturzflut
 - Wirkungsbereiche: Pot. Überflutung an Tiefenlinien
- Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, Abflusskonzentration nach EZG
 - sehr hoch (EZG > 50.000 m²)
 - hoch (EZG 10.000 - 50.000 m²)
 - mäßig (EZG 5.000 - 10.000 m²)
 - gering (EZG 2.500 - 5.000 m²)
- Sturzflut-Entstehungsgebiete Flachland, Abflusskonzentration nach EZG
 - sehr hoch (EZG > 10.000 m²)
 - hoch (EZG 5.000 - 10.000 m²)
 - mäßig (EZG 2.500 - 5.000 m²)
 - gering (EZG 1.000 - 2.500 m²)
- Hochwasservorsorge
- Gewässer
- Geobasiskarten

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

Wie der Kartenausschnitt zeigt, sind die potenziellen neuen Baugebiete nicht gefährdet. Südlich des Gebietes „Auf dem Hanfgarten“ ist eine geringe Gefährdung verzeichnet. Dort wird jedoch bewusst auf eine neue Bebauung verzichtet. Stebach ist ansonsten generell durch die topografischen Gegebenheiten in einigen Bereichen durch Sturzfluten nach Starkregen gering bis hoch gefährdet.

Bebauungsplan „Denkmalstraße“

Das Baugebiet „Denkmalstraße“ am nordwestlichen Ortsrand kann verkehrstechnisch über die Denkmalstraße erschlossen werden.

Die Bushaltestelle am Dorfgemeinschaftshaus befindet sich fußläufig in ca. 180 m (ca. 2-3 Minuten) Entfernung. Die Bushaltestelle an der Hauptstraße ist mit einem Fußweg von 350 m in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Kindergärten und Schulen sind in Stebach nicht vorhanden. Die Kinder von Stebach besuchen den Kindergarten und die Grundschule in Großmaiseid (ca. 2,3 km) und die weiterführende Schule in Dierdorf (5 km).

Die meisten Einrichtungen der Nahversorgung liegen ebenfalls in Dierdorf.

Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Dierdorf) ist entweder über Dierdorf (L 258, 9,7 km, 13 Minuten) oder über Großmaiseid und Kleinmaiseid (K 119, 9,1 km, 11 Minuten) zu erreichen.



Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland (intensiv genutzt) dargestellt.

Südlich grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an.

Biotope und Lebensräume



Der Standort „Denkmalstraße“ kann dem Biotoptyp EA0- Fettwiese zugeordnet werden. Neben verschiedenen Arten von Süßgräsern (z.B. *Alopecurus pratensis*, *Dactylis glomerata*, *Poa trivialis*) fanden sich unter anderem Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*) Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Malve (*Malva* sp.), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Ampfer (*Rumex* sp.), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) und Hornklee (*Lotus corniculatus*). Im Osten der Fläche befindet sich ein abgezaunter Wiesenbereich, welcher zum Zeitpunkt der Begehung nicht beweidet wurde, jedoch Anzeichen für Beweidung aufwies (z.B. Trittschäden). Im Südwesten des Gebiets befindet sich ein Apfelbaum mit einem Stammdurchmesser von ca. 45 cm. Der Apfelbaum im Südwesten des Plangebiets würde im Rahmen der Bebauung des Grundstücks voraussichtlich entfernt werden.

Durch die „Kleinräumigkeit“ der Planung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft bei Beachtung der Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes in der Bauleitplanung voraussichtlich als nicht erheblich zu bewerten.

Erschließungskonzept



Bebauungs- und Erschließungskonzept

Kennzahlen

Gesamtfläche	1,2 ha	
Bauplätze	13	
Fläche Erschließung m ²	1026	8,5 %
Grundstücksflächen m ²	9.514	
Durchschnittliche Grundstücksgröße	732 m ² (574-1068 m ²)	
Beteiligte Eigentümer	6	



Entwässerungskonzept

Das Schmutzwasser (ca. 0,26 l/s) kann im Trennsystem aus dem Plangebiet abgeleitet und der Schmutzwasserkanal an die in der Denkmalstraße sowie der Maischeider Straße vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser kann in ein Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets eingeleitet und von dort aus gedrosselt (ca. 6,23 l/s) im Trennsystem abgeleitet werden (Anschluss an Kanalisation in der Denkmalstraße / Maischeider Straße).

Bewertung des Standortes

Die Erschließungsstraße kann im Süden des Plangebiets verschwenkt werden, sodass die Erschließung im Plangebiet mittig nach Nordwesten führt und in einem Wendehammer enden kann.

Die Grundstücke im Plangebiet würden aufgrund der Topographie eine Hangneigung von bis zu 15 % in West-Ost-Richtung aufweisen.

Der Anschluss an Ver- und Entsorgungsanlagen ist über bestehende Leitungen im Bereich der Denkmalstraße möglich. Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind über die Einleitung ins Trennsystem möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal in der Denkmalstraße erforderlich. Das Regenrückhaltebecken könnte im Südosten des Plangebiets platziert werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Standort nicht als Baufläche ausgewiesen.

Die derzeit im FNP dargestellte Nutzung als „Grünland, intensiv genutzt“ entspricht nicht der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche. Für die derzeit unbebauten

Flurstücke östlich der Denkmalstraße wird davon ausgegangen, dass diese als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB gewertet werden können. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass eine Bewertung der unbebauten Flächen östlich der Denkmalstraße als Innenbereich nach § 34 BauGB nicht zutrifft, könnten diese in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden oder mit Hilfe einer Ergänzungssatzung in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden.

Der vorhandene Apfelbaum ist artenschutzrechtlich zu bewerten (Untersuchung auf Baumhöhlen). Die übrigen Biotopstrukturen lassen keine planungsrelevante Bedeutung erkennen.

Relevante immissionsrechtliche Belange durch den ca. 220 m südwestlich der Planung liegenden Handwerksbetrieb für ein neues Wohngebiet sind derzeit nicht zu erwarten; dies ist ggf. durch eine gutachterliche Bewertung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

FAZIT

In der Summe eignet sich der Standort „Denkmalstraße“ gut für die Ausweisung einer neuen Wohnbebauung und es sind keine planungsrelevanten Belange zu erkennen, die dieser Planung entgegenstehen könnten. Mit etwa 13 neuen Bauplätzen passt sich das Gebiet angemessen in die Ortslage von Stebach sowie das Umfeld und das Landschaftsbild ein. Eine randliche Eingrünung des Plangebiets kann zur weiteren Einbindung ins Landschaftsbild im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. Die Grünflächen östlich des Plangebiets trennen dabei das neue Baugebiet von der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße. Eine Überplanung der entstehenden „innerörtlichen Grünfläche“ wäre unter Anbetracht einer anzustrebenden Innenverdichtung wünschenswert, jedoch ergibt sich sowohl aus der Topographie (Hangneigungen bis 61 %) und der Funktion der Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen (u.a. Gehölzbestand u. Obstbaumwiesen) keine Eignung der Fläche zwischen Baupotenzialfläche A und Bebauung entlang der Hauptstraße für Wohnbebauung.

Bebauungsplan „Auf dem Hanfgarten“

Das Baugebiet „Auf dem Hanfgarten“ am südwestlichen Ortsrand von Stebach kann durch den Anschluss an die K 118 erschlossen werden. Zur Einhaltung der nötigen Sichtweiten müsste im Bereich der Einmündung in das Plangebiet von der K 118 die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt werden. Es wäre denkbar, die Ortsdurchfahrtsgrenze um ca. 100 m in südliche Richtung zu verschieben, hierzu muss im Laufe des Bebauungsplanverfahrens eine Abstimmung mit dem LBM Cochem-Koblenz erfolgen. In der Vergangenheit wurde die Möglichkeit der Errichtung einer Brücke über den Stebach und den Anschluss des Gebiets an den Adenrother Weg diskutiert, dieser Erschließungsoption konnte jedoch bislang von den zuständigen Behörden nicht zugestimmt werden.

Die Entfernung zur Ortsmitte (Dorfgemeinschaftshaus) beträgt ca. 170 m und ist fußläufig in etwa 2 Minuten erreichbar. Die Bushaltestelle an der Hauptstraße ist in etwa 5 Minuten fußläufig erreichbar.

Wie bereits in der Standortbewertung der anderen Potenzialflächen erläutert, besuchen die Kinder von Stebach den Kindergarten und die Grundschule in Großmaiseid und die weiterführende Schule in Dierdorf.

Weitere Einrichtungen der Nahversorgung liegen ebenfalls in Dierdorf oder Großmaiseid.

Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Dierdorf) ist über Dierdorf oder über Groß- und Kleinmaiseid in 11 bis 13 Minuten zu erreichen.



Lageübersicht



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

übergeordnete Planungen



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Standort überwiegend nicht als Baufläche ausgewiesen. Der Standort ist als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland (intensiv genutzt) dargestellt.

Südöstlich grenzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage nach § 34 BauGB an.

Biotope und Lebensräume

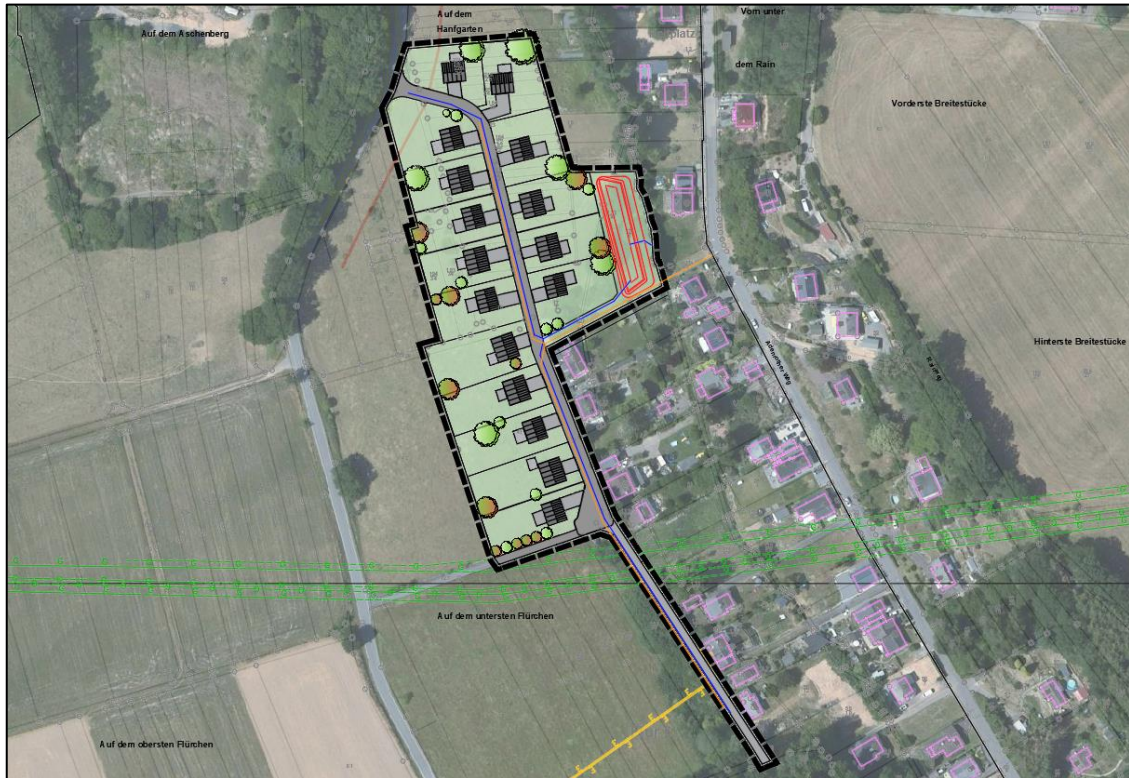


Der Standort „Auf dem Hanfgarten“ kann zum Großteil dem Biotoptyp Fettweide (EB0) zugeordnet werden. Am Rand der Fläche finden sich vereinzelt Gehölze (Einzelbaum (BF3), Einzelstrauch (BB2) Feldgehölz BA0). Im Osten grenzt der Stebach an das Plangebiet.

An der südlichen Grenze des Plangebiets konnten Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus* sp.) und Stieleiche (*Quercus robur*) festgestellt werden. Auf dem beweideten Flächen und verkehrsbegleitenden Grünflächen konnten diverse Gräser, Wiesenklees (*Trifolium pratense*), Weißklee (*Trifolium repens*) Möhre (*Daucus carota*), Schafgarbe (*Achillea* sp.), Kratzdistel (*Cirsium* sp.), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Breitwegerich (*Plantago major*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) und kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) festgestellt werden.

Durch die „Kleinräumigkeit“ der Planung sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft/Klima, Wasser, Tiere, Pflanzen und Landschaft bei Beachtung der Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes in der Bauleitplanung voraussichtlich als nicht erheblich zu bewerten. Es ist besonders zu beachten, dass nachteilige Auswirkungen auf den Stebach vermieden werden.

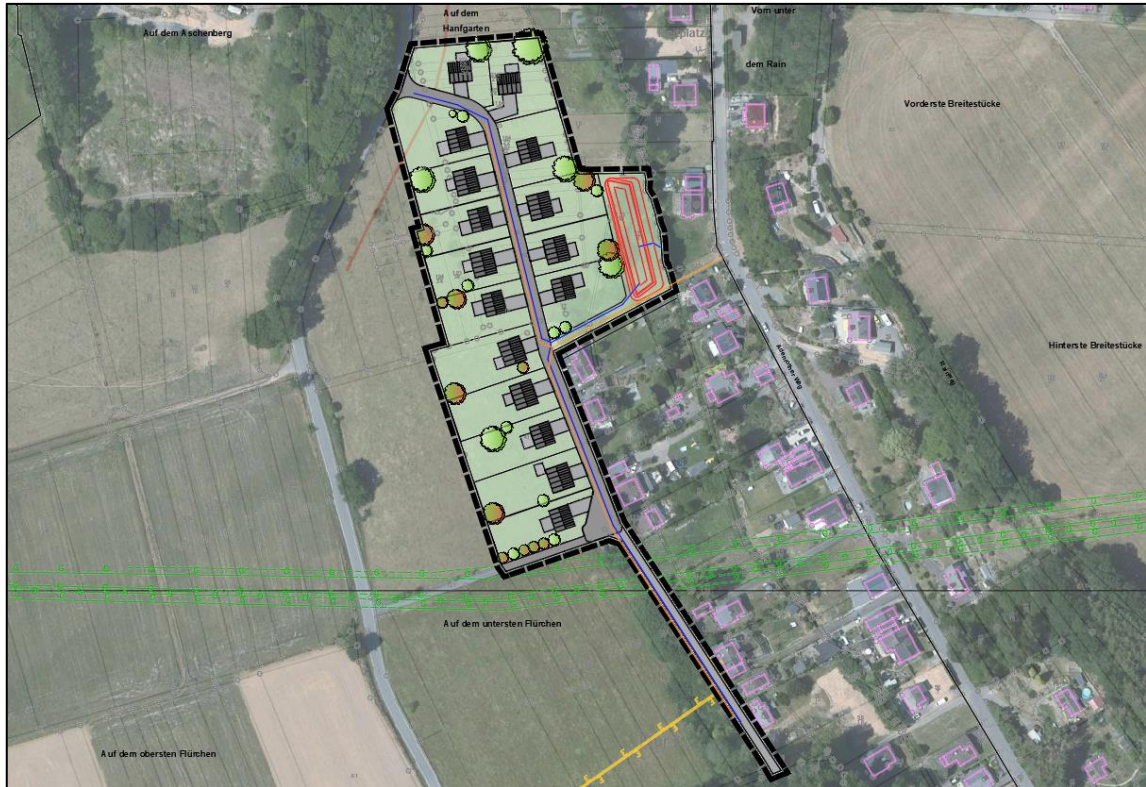
Erschließungskonzept



Bebauungs- und Erschließungskonzept

Kennzahlen

Gesamtfläche ha	1,7	
Bauplätze	16	
Fläche Erschließung m ²	2.159	12,7 %
Grundstücksflächen m ²	13.451	
Grundstücksgröße m ²	698-1000 (Ø~840 m ²)	
Beteiligte Eigentümer	7	



Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebiets ist über die Ableitung im Trennsystem möglich. Das Schmutzwasser kann in die Kanalisation im Bereich des Adenrother Weges eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser kann in ein Regenrückhaltebecken und von dort aus gedrosselt in den Stebach eingeleitet werden.

Bewertung des Standortes

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Errichtung einer Zufahrt zur K 118 möglich, hier kann ggf. die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in südliche Richtung vorgenommen werden (Abstimmung LBM).

Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich des Adenrother Weges ist möglich. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Ablauf in den Stebach erforderlich. Im Rahmen der Planung müssen erhebliche nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf den Stebach ausgeschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort nur auf einer untergeordneten Fläche als Baufläche ausgewiesen. Da das Plangebiet an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Stebach anschließt, wäre für die Potenzialfläche C die Durchführung eines Verfahrens nach § 13b BauGB möglich.

FAZIT

In der Summe eignet sich die Potenzialfläche C gut für Ausweisung einer neuen Wohnbebauung und es sind keine planungsrelevanten Belange zu erkennen, die dieser Planung entgegenstehen. Mit etwa 16 neuen Bauplätzen passt sich auch dieses

Gebiet angemessen ins Umfeld und die Landschaft ein, ohne als Fremdkörper jenseits des derzeitigen Ortsrandes zu wirken. Einen wichtigen Beitrag kann eine randliche Eingrünung des Plangebiets gewährleisten, die bauleitplanerisch verbindlich definiert werden kann. Damit kann wiederum den besonderen Belangen des Landschaftsschutzes im Naturpark Rhein-Westerwald Rechnung getragen werden.

Abstimmung zur Erschließung

Um die Frage der möglichen Anbindung an die Kreisstraße frühzeitig klären zu können, hat sich Ortsbürgermeister Krobb bereits mit dem Leiter der Masterstraßenmeisterei Neuwied, Herrn Quirin abgestimmt, mit dem Ergebnis, dass aus Sicht von Herrn Quirin eine Anbindung des neuen Baugebietes an die Kreisstraße K 118 an der vorgesehenen Stelle auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens möglich sein kann. Dazu wären nach erster Einschätzung keine Linksabbiegespur, sondern allenfalls eine Aufweitung der Fahrbahn auf der Kreisstraße sowie entsprechend funktionsgerecht dimensionierte Breite und Einmündungsradien für die neue Zufahrtsstraße erforderlich. Die Frage, ob eine Verlagerung der OD-Grenze oder eine Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der Einmündung zweckmäßig und zielführend ist, bleibt zunächst offen, wobei eine Geschwindigkeitsbegrenzung ohne Verschiebung der OD-Grenzen erfahrungsgemäß leichter umsetzbar ist.