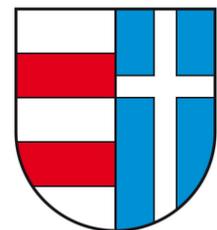


Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaiseid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 30. September 2024
47 Seiten

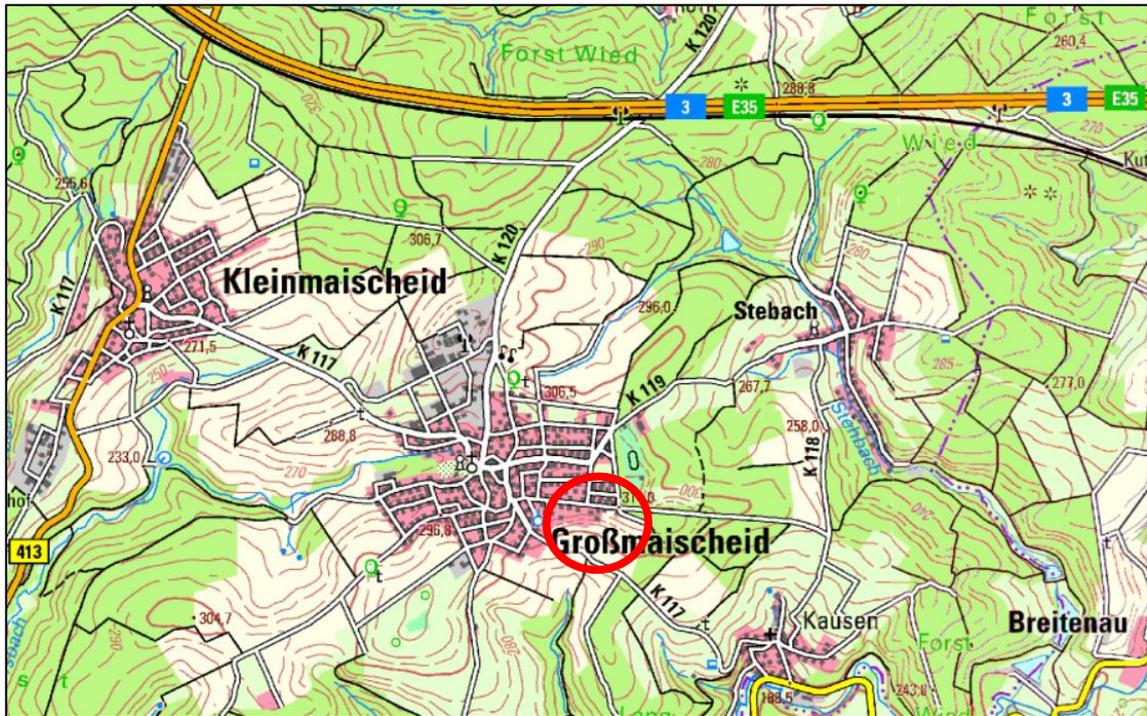


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)



Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

Inhaltsverzeichnis

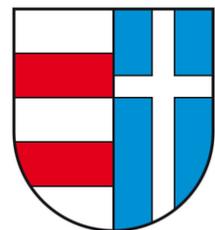
I. Textliche Festsetzungen und Hinweise	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen	I-3
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	I-3
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-3
4. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	I-3
5. Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen als örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO).....	I-4
6. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB).....	I-4
C. Hinweise.....	I-5
1. Hinweise zum Artenschutz	I-5
2. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung	I-6
3. Hinweise für Begrünungsmaßnahmen.....	I-8
D. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk	I-9
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass und Ziele der Planung	II-2
B. Übergeordnete Planungsvorgaben	II-13
a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	II-13
b) Flächennutzungsplan	II-13
C. Erläuterung der Planung	II-15
D. Begründung der Festsetzungen	II-16
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-18
III. Umweltbericht.....	III-1
A. Einleitung.....	III-2
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	III-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan	III-3
a) Fachgesetze.....	III-3
b) Schutzgebiete	III-3

3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	III-6
a)	Bestandsaufnahme und Bewertung	III-6
b)	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet.....	III-9
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	III-11
5.	Planungsalternativen	III-12
6.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	III-13
B.	zusätzliche Angaben	III-14
1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	III-14
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	III-14
3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	III-14
4.	Quellen.....	III-14
C.	Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	III-15

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- 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 § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- 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. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

I. Textliche Festsetzungen und Hinweise

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - Planurkunde
 - Textliche Festsetzungen
- Als Anlage beigefügt sind
 - Begründung
 - Umweltbericht nach § 2a BauGB (nicht vollständig)
- ...

2. Verbindlichkeit

Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.

Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Sondergebiet Tierklinik“ überplant eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970. Mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ verliert die überplante Teilfläche des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ ihre Rechtsverbindlichkeit und Wirksamkeit.

B. Textliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Zulässig sind

- im Teilbereich SO-1:
Anlagen und Gebäude zur Behandlung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen
- im Teilbereich SO-2:
Anlagen und Gebäude zur Unterbringung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Teilbereich SO-1 wird die maximale Grundfläche für Gebäude auf 750 qm festgesetzt.

Im Teilbereich SO-2 wird die maximale Grundfläche für Gebäude auf 400 qm festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche SO-1 und SO-2 sind zulässig

Im Teilbereich SO-1 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Teilbereich SO-1 darf der höchste Punkt des Gebäudes eine Höhe von 10 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

Im Teilbereich SO-2 darf der höchste Punkt des Gebäudes eine Höhe von 8 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten.

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Länge der Gebäude richtet sich nach den Baugrenzen.

4. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen.

(Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind bei Neupflanzungen zu beachten.)

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

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Alle baulich nicht genutzten Grundstücksflächen, 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.

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

Vor Garagen ist eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten.

6. **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, 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. 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 Anlagen 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) und bei der Nutzung der Anlagen (anlage- und betriebsbedingte Emissionen) ist zu unterlassen, um eine möglichst geringe Störwirkung auf Wildtiere im Umfeld zu gewährleisten.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung gewährleistet werden. Hierzu ist 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 entsprechende 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. Dort, wo es möglich ist, kann die Umweltverträglichkeit 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

Funde von Kampfmitteln können 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.

Sonstige Hinweise:

Der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet soll rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) der Generaldirektion Kulturelles Erbe mitgeteilt werden – Abteilung Erdgeschichte: erdgeschichte@gdke.rlp.de / Tel. 0261/6675-3032. Etwa zu Tage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße und Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gemäß §§ 16-21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz unter der Rufnummer 0261/6675-3000. 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 abzuschleppen 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 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

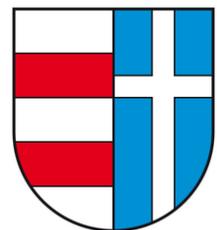
Guido Kern

Ortsbürgermeister

Großmaischaid

.....,

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaischeid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

II. Begründung

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Planungsanlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer der bestehenden Tierklinik hat mit Datum vom 03.07.2024 folgenden Antrag gestellt:

Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes

Wir, die Dr. M. Rettig Grundstücks GmbH & Co. KG, Beetstraße 41, 56276 Großmaischeid möchten Sie bitten, die erforderlichen Planungsschritte zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“ durch die Ortsgemeinde Großmaischeid zu veranlassen, um auf den Flurstück Nr. 66/4, 66/5, 66/6, 67/4 (teilweise), 68/1 (teilweise), 137/1, Flur 6, Gemarkung Großmaischeid unsere seit vielen Jahren etablierte Tierklinik zukunftsicher und wirtschaftlich weiterbetreiben zu können.

Unsere Tierklinik wurde ab dem Jahr 2000 errichtet und bietet seitdem zahlreichen Tierbesitzern, insbesondere Pferdhaltern, eine zuverlässige Anlaufstelle bei allen gesundheitlichen Problemen ihrer Tiere.

Im Lauf unserer Praxistätigkeiten haben wir uns zunehmend auf die Behandlung von Pferden spezialisiert und unsere Fachkapazitäten darauf ausgerichtet. Damit ist nicht nur ein erhöhter Platzbedarf bei der Behandlung, sondern auch der Bedarf verbunden, Pferde während einer mehrtägigen Behandlung artgerecht unterbringen zu können.

Zudem hat sich die Anzahl unserer Mitarbeiter und Kunden in den vergangenen Jahren erfreulicherweise so entwickelt und gesteigert, dass wir nicht nur mehr Platzbedarf für unsere Patienten, die Tiere, benötigen, sondern auch für die Fahrzeuge, mit denen unsere Mitarbeiter und Patienten mit ihren Haltern zu unserer Klinik kommen.

Aus Unkenntnis und in der Ansicht, als Tierklinik nach § 35 BauGB privilegiert zu sein, haben wir in den vergangenen Jahren sowohl zusätzliche Stellplätze auf dem unbebauten Flurstück 68/1 anlegen, als auch Anlagen und Gebäude zur artgerechten Unterbringung von Pferden im südlichen Teil des Flurstücks 66/6 errichten lassen.



Abb. 1: Luftbild unseres Klinikgeländes und der bestehenden baulichen Anlagen aus dem LANIS RLP



Abb. 2: Parkplatz für unsere Mitarbeiter und Halter unserer Patienten

Aus der nachträglichen Erkenntnis, insbesondere für die Gebäude zur Unterbringung der Pferde eine formale Baugenehmigung zu benötigen, haben wir vom ortsansässigen Architekturbüro Schmalebach die Unterlagen für einen Bauantrag anfertigen lassen und diesen im März 2024 bei der Verbandsgemeinde in Dierdorf eingereicht. Der Antrag wurde von der Verbandsgemeinde weitergereicht und ist bei der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger

Genehmigungsbehörde am 28.03.2024 eingegangen. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Pferdstalls mit Boxen, eines Carports mit Pferdeboxen sowie einer Mistplatte mit Abstellraum und Überdachung, die in den nachfolgenden Lageplänen dargestellt sind.

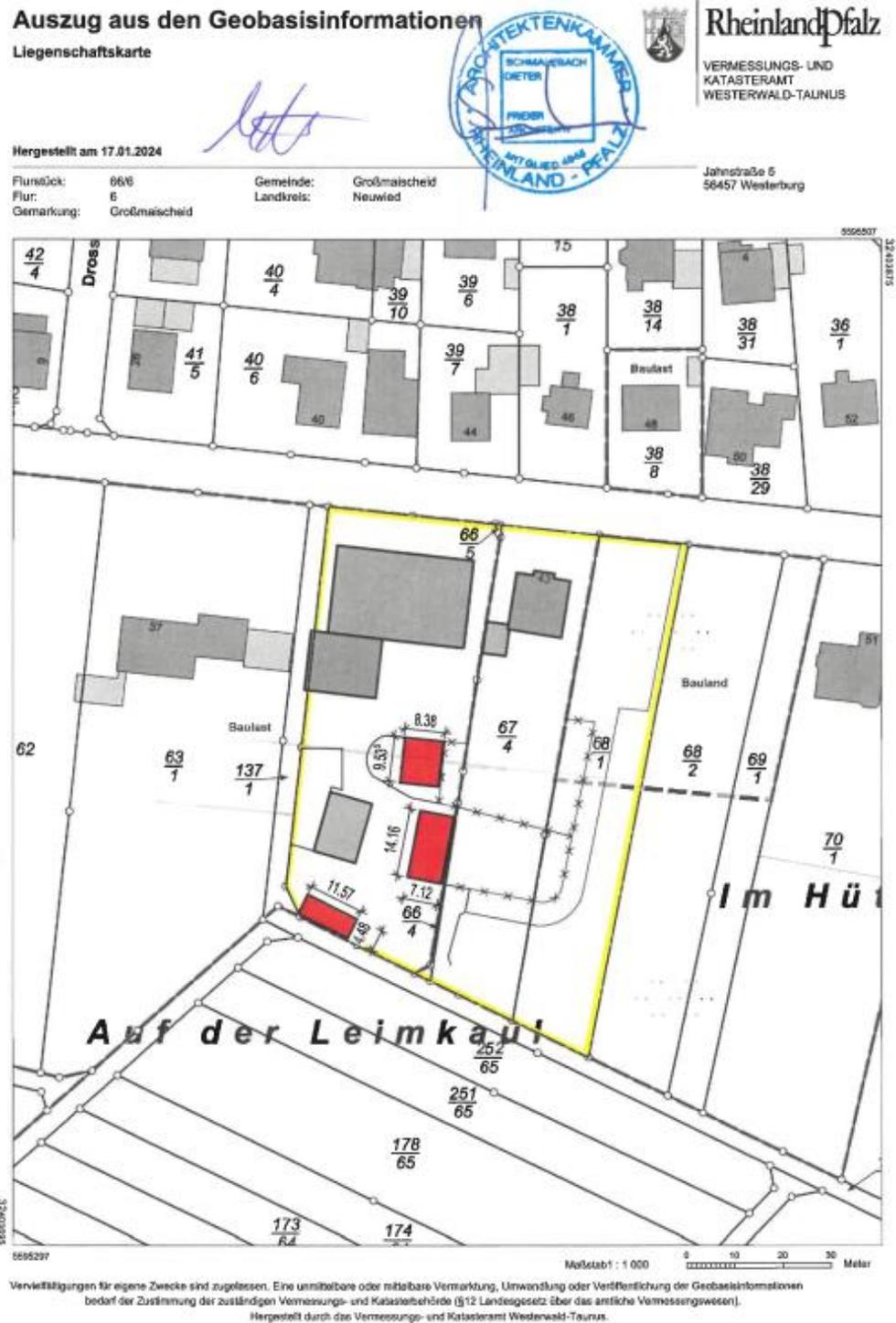


Abb. 3: Lageplan aus dem Bauantrag



Abb. 4: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024

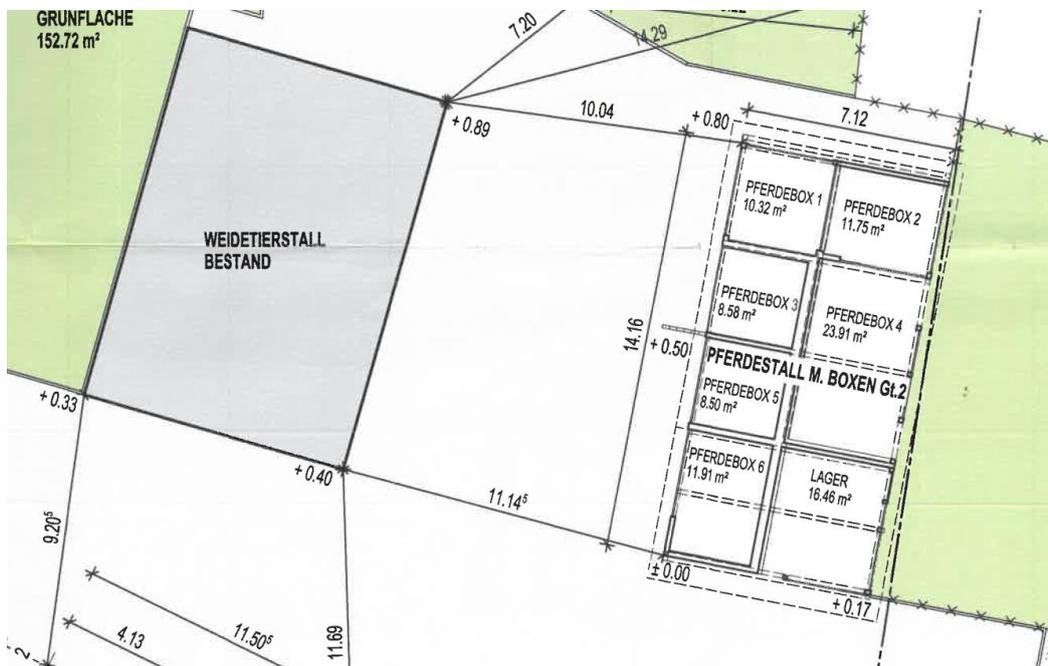


Abb. 5: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024
(Pferdestall mit Boxen)

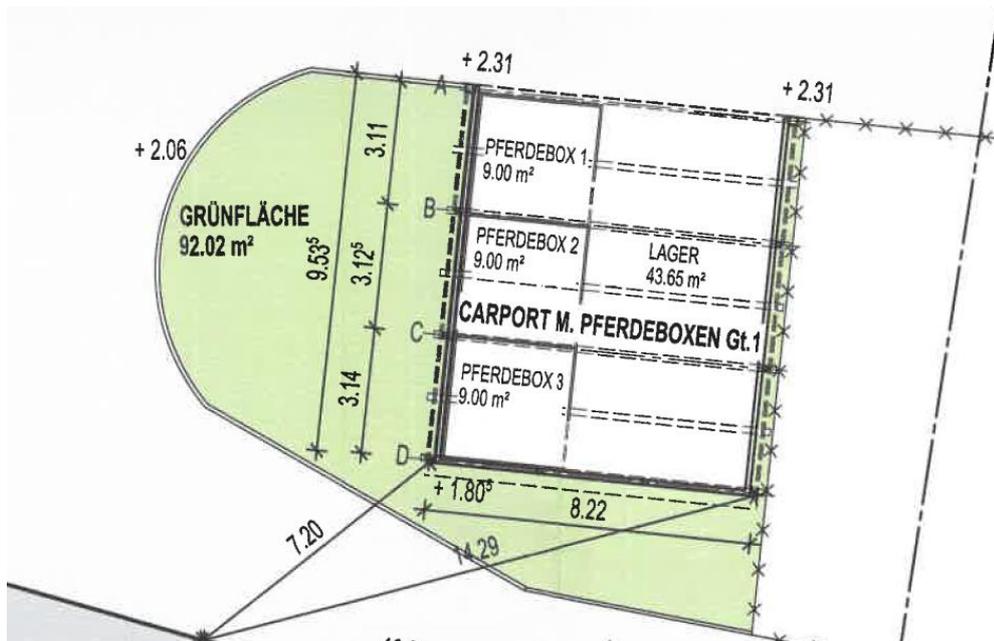


Abb. 6: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024 (Carport mit Pferdeboxen)

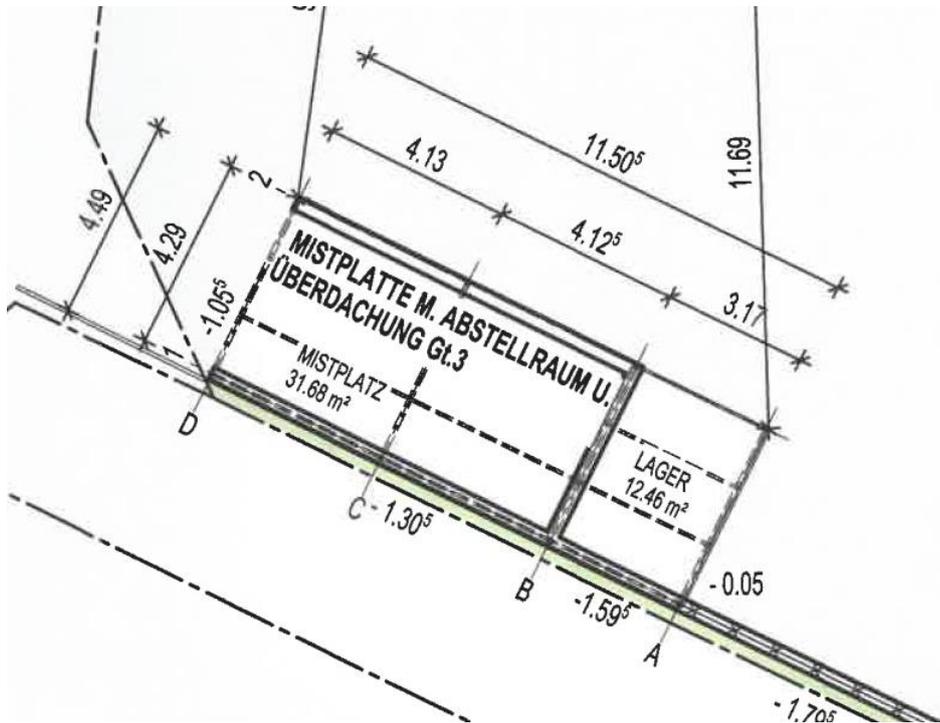


Abb. 7: Auszug aus dem Übersichtplan vom 31.01.2024 (Mistplatte mit Abstellraum und Überdachung)

Entgegen unserer bisherigen, irrtümlichen Auffassung, dass in unserem speziellen Fall Anlagen für die Unterbringung von Pferden nach § 35 BauGB genehmigungsfähig und zulässig sein könnten, haben der von uns im März 2024 eingereichte Bauantrag zur bauordnungsrechtlichen Genehmigung bzw. die Rückmeldung der Kreisverwaltung Neuwied als zuständiger Genehmigungsbehörde dazu gezeigt, dass diese ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde Großmaiseid und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Verbandsgemeinde Dierdorf nicht möglich ist und nicht erfolgen kann.

Für die Anlagen und Gebäude im südlichen Teil des Flurstücks 66/6 besteht leider kein Baurecht. Dieser Teil befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von 1970 und somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

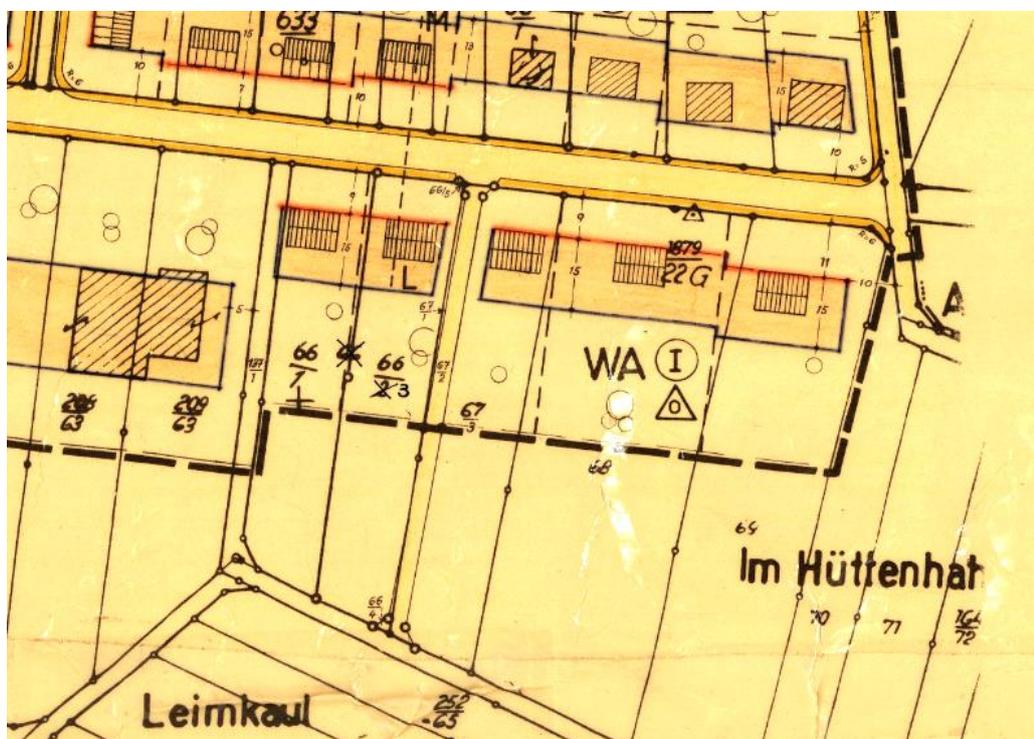


Abb. 8: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970

Wir haben daraufhin Kontakt zum Ihnen bekannten Planungsbüro Dittrich aus Neustadt (Wied) aufgenommen. Herr Dittrich hat mit der Bauaufsicht der zuständigen Kreisverwaltung Neuwied vereinbart, dass eine nachträgliche Genehmigung unserer Pkw-Stellplätze auf dem Flurstück 68/1 auf Basis des bestehenden Baurechts erfolgen kann. Der Bebauungsplan der Ortsgemeinde Großmaiseid aus dem Jahre 1970 setzt dort ebenso wie für den Standort unserer Tierklinik an der Beetstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest. Auf dieser Rechtsbasis wurden seit dem Jahre 2000 bereits die Gebäude unserer Tierklinik einschließlich aktueller Nutzung genehmigt.

Wir haben das Planungsbüro Dittrich gebeten, planerisch aufzuzeigen, wie eine Bauleitplanung konzipiert sein kann, um das erforderliche Baurecht zu schaffen. In dem nachfolgenden Bebauungsplankonzept ist aufgezeigt, welche Flächen wir für unsere Tierklinik als Sondergebiet benötigen und welche Flächen als Grünflächen bestimmt werden können, auf denen vorhandene Bäume und sonstige Gehölze erhalten bleiben oder neu gepflanzt werden.



Abb. 9: Konzept für die Erstellung eines Bebauungsplanes mit hinterlegtem Bauantrag

Neben der zeichnerischen Festsetzung von baulich nutzbaren Sondergebietsflächen (orange) und privaten Grünflächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen sollte der Bebauungsplan insbesondere auch per textlicher Festsetzungen festlegen und zulassen, dass Nebenanlagen wie insbesondere Stallungen und Boxen zur Unterbringung von Pferden auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Baugrenzen sollen nur die Platzierung und räumliche Zuordnung der Hauptgebäude zur Beetstraße bestimmen.

Um dauerhafte Rechtsicherheit für den weiteren Betrieb unserer Tierklinik zu erhalten, möchten wir gerne den Bebauungsplan auf unser gesamte Klinikareal ausweiten. Die vorhandenen Parkplätze und unser Wohnhaus bleiben gemäß Abstimmung mit der Kreisverwaltung davon ausgenommen. Dort soll weiterhin

der Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970 mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten.

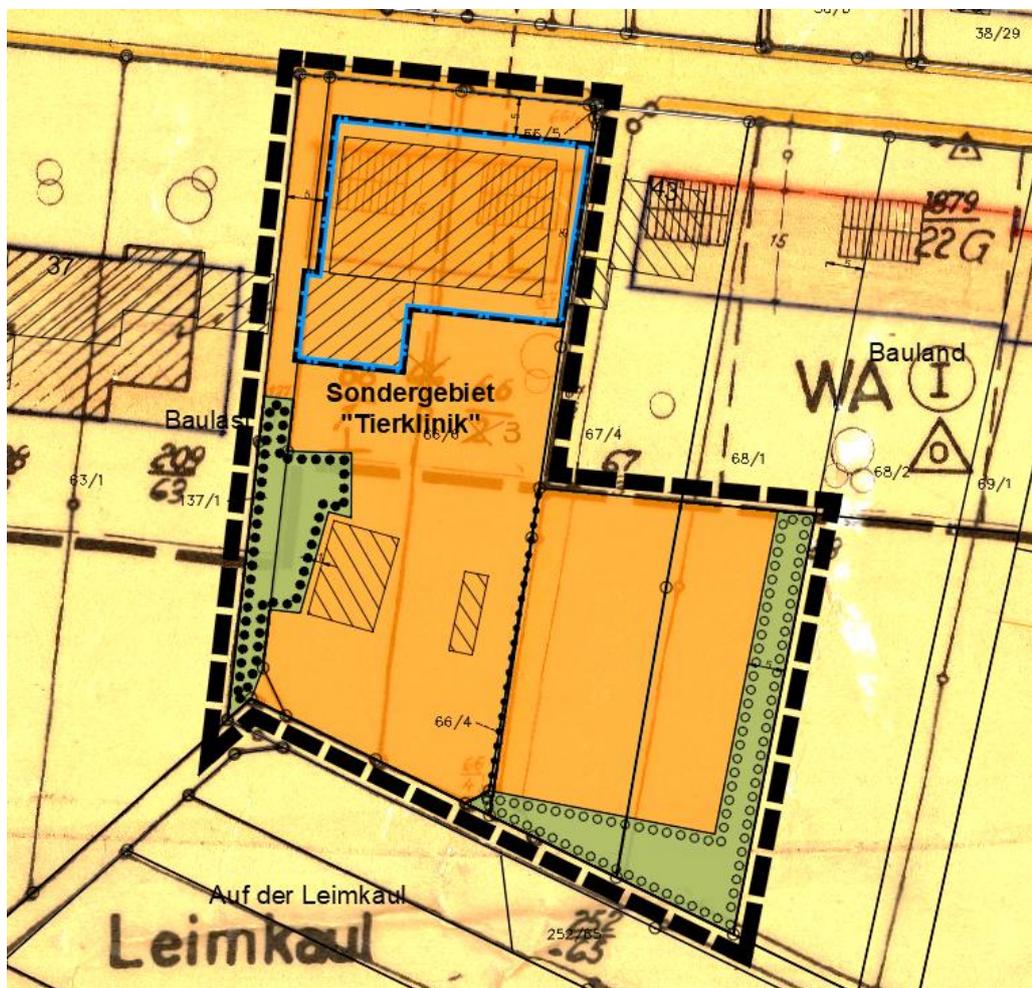


Abb. 10: Bebauungsplan-Konzept mit hinterlegtem Stammpflan von 1970

In Zusammenarbeit mit Ihnen von der Verwaltung, der Ortsgemeinde Großmaiseid und dem Planungsbüro Dittrich möchten wir festlegen und bauleitplanerisch rechtsverbindlich bestimmen, welche Nutzungsoptionen uns für die Zukunft und Entwicklung unserer Tierklinik offenstehen.

Damit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf entwickelt ist, möchten wir hiermit gleichzeitig bitten, das entsprechende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen, bei dem das im Bebauungsplan bestimmte Sondergebiet auch im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt und ausgewiesen wird. Dabei wäre es aus unserer Sicht und auf Anraten des Planungsbüros Dittrich hilfreich und zweckmäßig, die Darstellungen der Sonderbauflächen auf den beiden östlichen Flurstücken 67/4 und 68/1 bis an die derzeitige Darstellung von Wohnbauflächen heranzuführen und keine Lücke als Flächen für die

Landwirtschaft bzw. Außenbereich offen zu lassen. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan (Abb. 11) entspricht an dieser Stelle nicht den Abgrenzungen des Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „Auf der großen Birke“ von 1970 (Abb. 10).



Abb. 11: Bebauungsplan-Konzept mit hinterlegtem Flächennutzungsplan

Wir möchten mit allen Leistungen zur Bauleitplanung das Planungsbüro Dittrich beauftragen und sind selbstverständlich dazu bereit, alle für die Planung anfallenden Kosten zu tragen und sich vertraglich gegenüber der Ortsgemeinde Großmaiseheid dazu zu verpflichten.

Wir und das Planungsbüro Dittrich, können Ihnen und den Entscheidungsgremien der Ortsgemeinde Großmaiseheid unsere Planungen gerne persönlich vor Ort oder in einer Sitzung eines Ausschusses oder des Ortsgemeinderates erläutern.

Über diesen Antrag hat zunächst der Bauausschuss am 01.08.2024 beraten, mit dem Ergebnis, dass das östliche Flurstück 68/1, das nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört, nicht überplant und in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Zudem soll der Bebauungsplan ermöglichen, dass in begrenztem Umfang im südlichen Teil des Tierklinikareals über den Bestand hinaus weitere Anlagen zur Unterbringung von Tieren ermöglicht werden sollen, da zu

erwarten ist, dass bei einer weiteren positiven Entwicklung der Tierklinik die vorhandenen Anlagen künftig nicht ausreichen können.

Auf Basis dieser Vorberatung wurde das Konzept zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Auftrag des Antragstellers wie folgt angepasst.

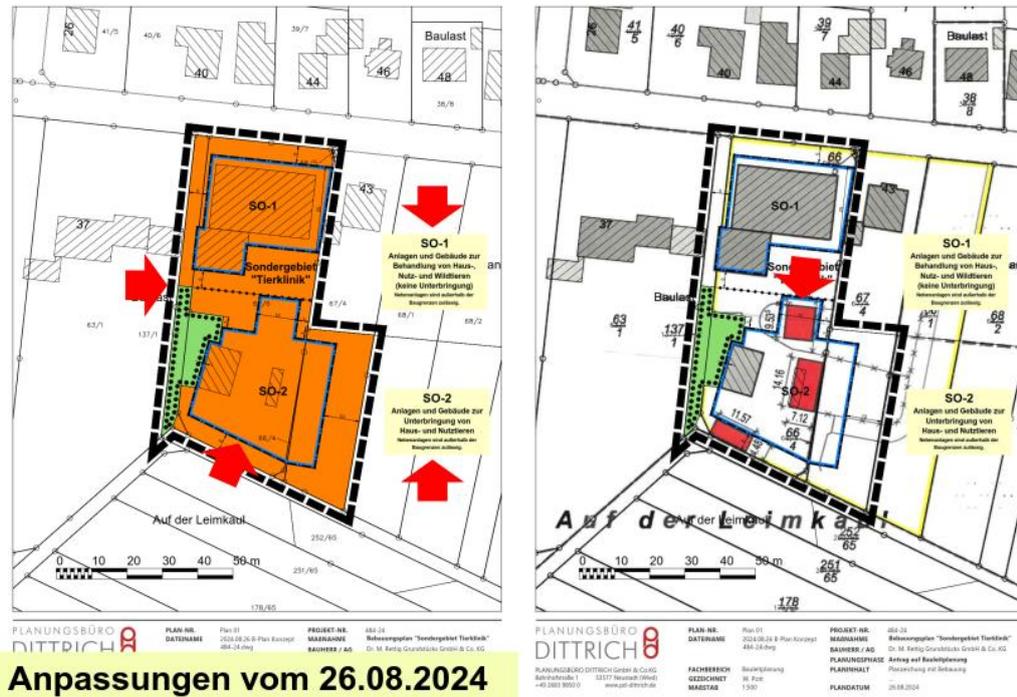


Abb. 11: Auszug aus der Präsentation zur Sitzung des Ortsgemeinderates am 29.08.2024

In der Planfassung vom 26.08.2024 wurde nicht nur das Flurstück 68/1 aus der Planung und dem Geltungsbereich ausgegrenzt, sondern es wurden für den südlichen Teil des Klinikareals auch Baugrenzen bestimmt, die dem gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Gleichzeitig wird in dieser Planfassung eine Differenzierung zwischen einem Teilbereich SO-1 im Norden, der nur der Behandlung von Tieren (Haus-, Nutz- und Wildtiere) dient, einem Teilbereich SO-2 im Süden, in dem Anlagen zur Unterbringung der Tiere ermöglicht werden.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates wurde über den Antrag vom 03.07.2024 und die im Nachgang erfolgten Anpassungen beraten. Der vorgestellten Konzeption des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde jedoch festgestellt, dass das Flurstück 137/1 ebenfalls nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört und nicht überplant werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Gebäude, insbesondere im südlichen Teilbereich SO-2 nur in begrenztem Maße erweitert werden können und nicht die festgesetzten Baugrenzen ausschöpfen.

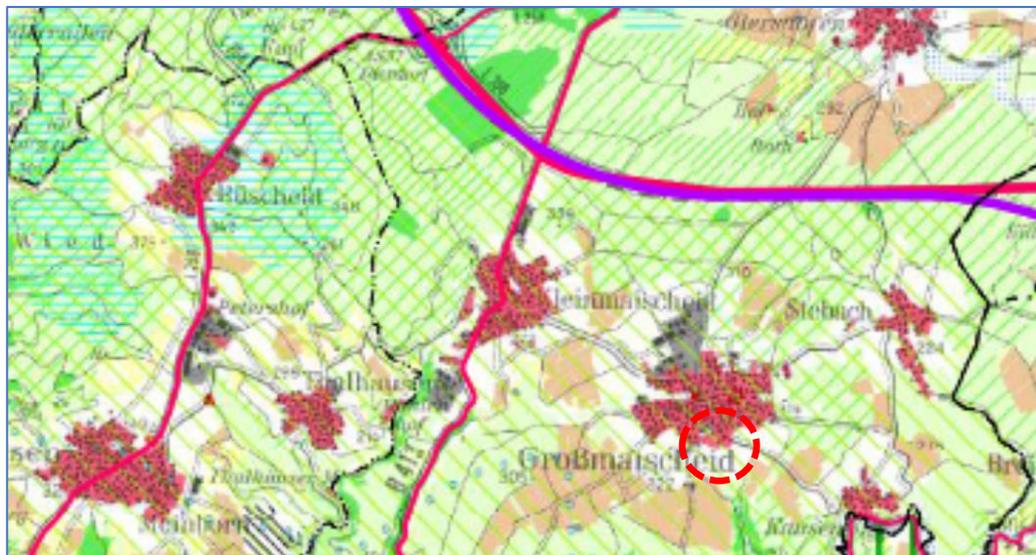
In der Beratung wurden daher maximale Grundflächen für Gebäude bestimmt, mit 750 qm im Teilbereich SO-1 (etwa 50 % der SO-1-Fläche und 80 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze) und 400 qm im Teilbereich SO-2 (etwa 17,5 % der SO-2-Fläche und 30 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze).

Der Ortsgemeinderat hat letztlich einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Ortsgemeinderat Großmaiseid stimmt dem Antrag der Dr. M. Rettig Grundstücks GmbH & Co. KG gemäß dem vorgestellten Konzept zu und beschließt gemäß § 1 (3) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Tierklinik“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus der beigefügten Planzeichnung (Anlage 02) hervor, welche Bestandteil des Beschlusses ist. Die grün gekennzeichneten Fremdparzellen gemäß Anlage 1 sind nicht Teil der Planung.
2. Weiterhin wird beschlossen, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den künftigen Baugebietsfestsetzungen bei der Verbandsgemeinde zu beantragen.
3. Der Ortsgemeinderat Großmaiseid beschließt, dass dem vorliegenden Antrag nur zugestimmt wird, wenn der Ortsgemeinde Großmaiseid dadurch keine zusätzlichen Kosten entstehen.
4. Weiterhin wird beschlossen, dass der maximale Anteil von Gebäuden in der Sonderfläche 1 die Grundfläche von 750 m² und der maximale Anteil von Gebäuden in der Sonderfläche 2 die Grundfläche von 400 m² nicht übersteigen darf.

B. Übergeordnete Planungsvorgaben

a) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



/// Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Abb. 3: Auszug aus der Plankarte des RROP

Wie der gesamte Ort ist das Plangebiet in der Plankarte zum Regionalen Raumordnungsplan als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ gekennzeichnet. Vorbehaltsgebiete sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Aus der vorliegenden Planung ergeben sich auf Grund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes bzw. des Geltungsbereiches keine relevanten Auswirkungen auf Erholung und Tourismus. Alle Wegeverbindungen aus dem Ort in die Landschaft bleiben erhalten und es ergibt sich keine relevante landschaftliche Wirksamkeit.

b) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist aktuell Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft (Acker / Grünland) aus. Damit der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf erforderlich. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher eine Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ erfolgen, wie die nachfolgende Abbildung zeigt

**Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Dierdorf
"Sondergebiet Tierklinik"/ Großmaiseid - Vorentwurf**

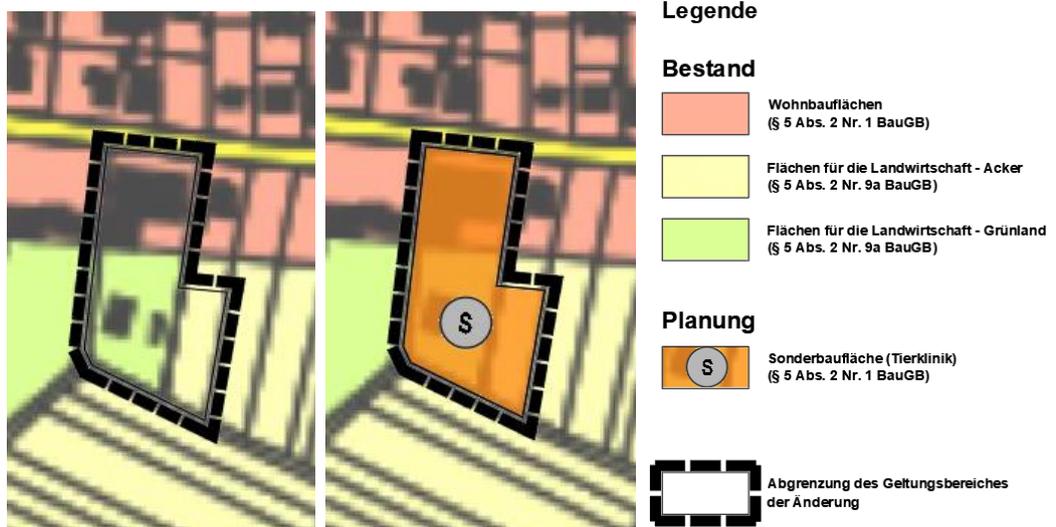
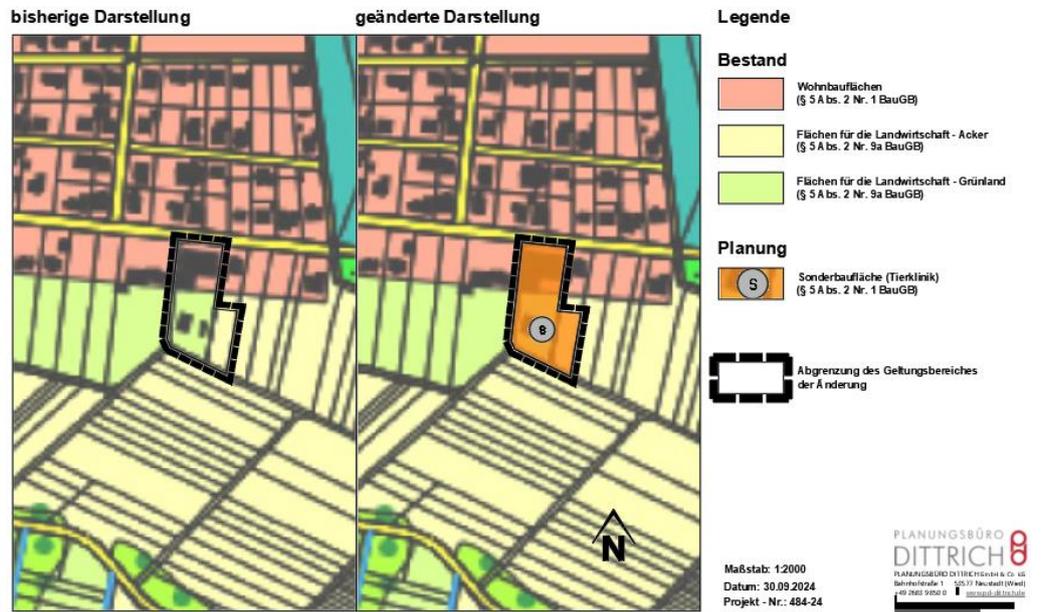


Abb. 4: Vorentwurf zu Änderung des Flächennutzungsplanes

C. Erläuterung der Planung

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist das Areal, das sich im Eigentum der Tierklinik befindet, als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB festgesetzt. Entsprechende der bestehenden und künftigen Nutzung wird die Zweckbestimmung mit „Tierklinik“ bestimmt. Ausgenommen davon sind Gehölzbestände im Südwesten des Areals, die als private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Umgrenzung „Erhaltung von Bäumen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Baugrenzen bestimmen die Platzierung von Gebäuden. Diese orientieren sich am Bestand und lassen diesem ein angemessenes Erweiterungspotenzial, das jedoch nicht vollkommen ausgeschöpft werden kann (750 qm = etwa 80 % im SO-1 und 400 qm = etwa 30 % im SO-2). Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²

Erschließung

Verkehrerschließung

Das Areal der Tierklinik befindet sich an der gemeindlichen Beetstraße und ist darüber erschlossen. Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter befinden sich auf dem Flurstück 68/1 außerhalb des Geltungsbereiches. Die Genehmigung dieser Nutzung soll wie weiterhin auf Basis des Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970 erfolgen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Wasserversorgung und sonstige Versorgungsanschlüsse

Die Versorgung u.a. mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Anschlüsse an bestehende Leitungen in der Beetstraße.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls weiterhin über Anschlüsse an das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf in der Beetstraße.

D. Begründung der Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird der bestehenden und künftig weiterhin geplanten Nutzung entsprechend als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierklinik“ festgesetzt.

Im Teilbereich SO-1 werden die vorhandenen Anlagen und Gebäude zur Behandlung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen zugelassen. Anlagen zur Unterbringung von Tieren sollen dort nicht entstehen, um nachteilige Auswirkungen (Schall und Geruch) auf die umliegende Wohnbebauung zu vermeiden.

Anlagen und Gebäude zur Unterbringung von Haus-, Nutz- und Wildtieren einschließlich dafür erforderlicher Nebenanlagen bleiben daher dem Teilbereich SO-2 vorbehalten.

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

Entsprechend dem Ratsbeschluss vom 29.08.2024 wird die maximale Grundfläche für Gebäude für den Teilbereich SO-1 auf 750 qm und für den Teilbereich SO-2 auf 400 qm festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bezogen auf die gesamte Sondergebietsfläche SO-1 und SO-2 sind selbstverständlich zulässig, um die entsprechenden Flächen für Zufahrten, Zugänge oder sonstige befestigte Freiflächen herstellen zu können.

Im Teilbereich SO-1 werden dem Bestand entsprechend zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von bis zu 10 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, zugelassen.

Im Teilbereich SO-2 darf hingegen die Gebäudehöhe 8 m, gemessen über der Höhe des höchsten Punktes des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten. Das reicht für Anlagen zur Unterbringung von Tieren vollkommen aus.

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

Die Bauweise wird als „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Länge der Gebäude richtet sich nach den Baugrenzen. Grenzabstände sind auf Vollzugsebene bei der Baugenehmigung zu beachten.

Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind vorhandene standortgerechte Bäume zu erhalten und abgängige Bäume durch Neupflanzungen zu ersetzen. Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind bei Neupflanzungen zu beachten.

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)

Wie in anderen Bebauungsplänen der Ortsgemeinde zur Minimierung von Umweltauswirkungen üblich, sind baulich nicht genutzten Grundstücksflächen 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.

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

Vor Garagen ist ebenfalls üblicherweise eine Aufstellfläche mit einer Länge von mindestens 6 m auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten.

E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

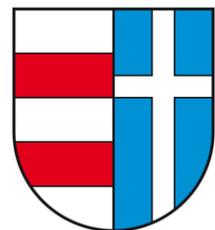
Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaiseid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaiseid

.....,

Bebauungsplan
„Sondergebiet Tierklinik“
Regelverfahren



Ortsgemeinde Großmaiseid
Verbandsgemeinde Dierdorf
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

III. Umweltbericht
gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB
mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

NOCH NICHT VOLLSTÄNDIG!

in der Fassung für
die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

Der Eigentümer der bestehenden Tierklinik an der Beetstraße in Großmaiseid hat mit Datum vom 03.07.2024 einen Antrag gestellt, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf zu ändern.

Über diesen Antrag hat zunächst der Bauausschuss am 01.08.2024 beraten, mit dem Ergebnis, dass das östliche Flurstück 68/1, das nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört, nicht überplant und in die Bauleitplanung einbezogen werden soll. Zudem soll der Bebauungsplan ermöglichen, dass in begrenztem Umfang im südlichen Teil des Tierklinikareals über den Bestand hinaus weitere Anlagen zur Unterbringung von Tieren ermöglicht werden sollen, da zu erwarten ist, dass bei einer weiteren positiven Entwicklung der Tierklinik die vorhandenen Anlagen künftig nicht ausreichen können.

Auf Basis dieser Vorberatung wurde das Konzept zur Erstellung eines Bebauungsplanes im Auftrag des Antragstellers angepasst.

In der Planfassung vom 26.08.2024 wurde nicht nur das Flurstück 68/1 aus der Planung und dem Geltungsbereich ausgegrenzt, sondern es wurden für den südlichen Teil des Klinikareals auch Baugrenzen bestimmt, die dem gebäudebestand Erweiterungsmöglichkeiten einräumen. Gleichzeitig wird in dieser Planfassung eine Differenzierung zwischen einem Teilbereich SO-1 im Norden, der nur der Behandlung von Tieren (Haus-, Nutz- und Wildtiere) dient, einem Teilbereich SO-2 im Süden, in dem Anlagen zur Unterbringung der Tiere ermöglicht werden.

In der Sitzung des Ortgemeinderates wurde über den Antrag vom 03.07.2024 und die im Nachgang erfolgten Anpassungen beraten. Der vorgestellten Konzeption des Bebauungsplanes wurde grundsätzlich zugestimmt. Zwischenzeitlich wurde jedoch festgestellt, dass das Flurstück 137/1 ebenfalls nicht zum Eigentum der Tierklinik gehört und nicht überplant werden soll. Zudem sollen die vorhandenen Gebäude, insbesondere im südlichen Teilbereich SO-2 nur in begrenztem Maße erweitert werden können und nicht die festgesetzten Baugrenzen ausschöpfen.

In der Beratung wurden daher maximale Grundflächen für Gebäude bestimmt, mit 750 qm im Teilbereich SO-1 (etwa 50 % der SO-1-Fläche und 80 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze) und 400 qm im Teilbereich SO-2 (etwa 17,5 % der SO-2-Fläche und 30 % der überbaubaren Fläche/Baugrenze).

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²

2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

a) Fachgesetze

u.a.

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

Der Bebauungsplan wird auf Basis der geltenden Gesetze erstellt. Insbesondere die Belange des Arten- und Naturschutzes werden in der Planung berücksichtigt.

b) Schutzgebiete

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.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302), welches ca. 3,5 km südwestlich des Plangebiets liegt. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

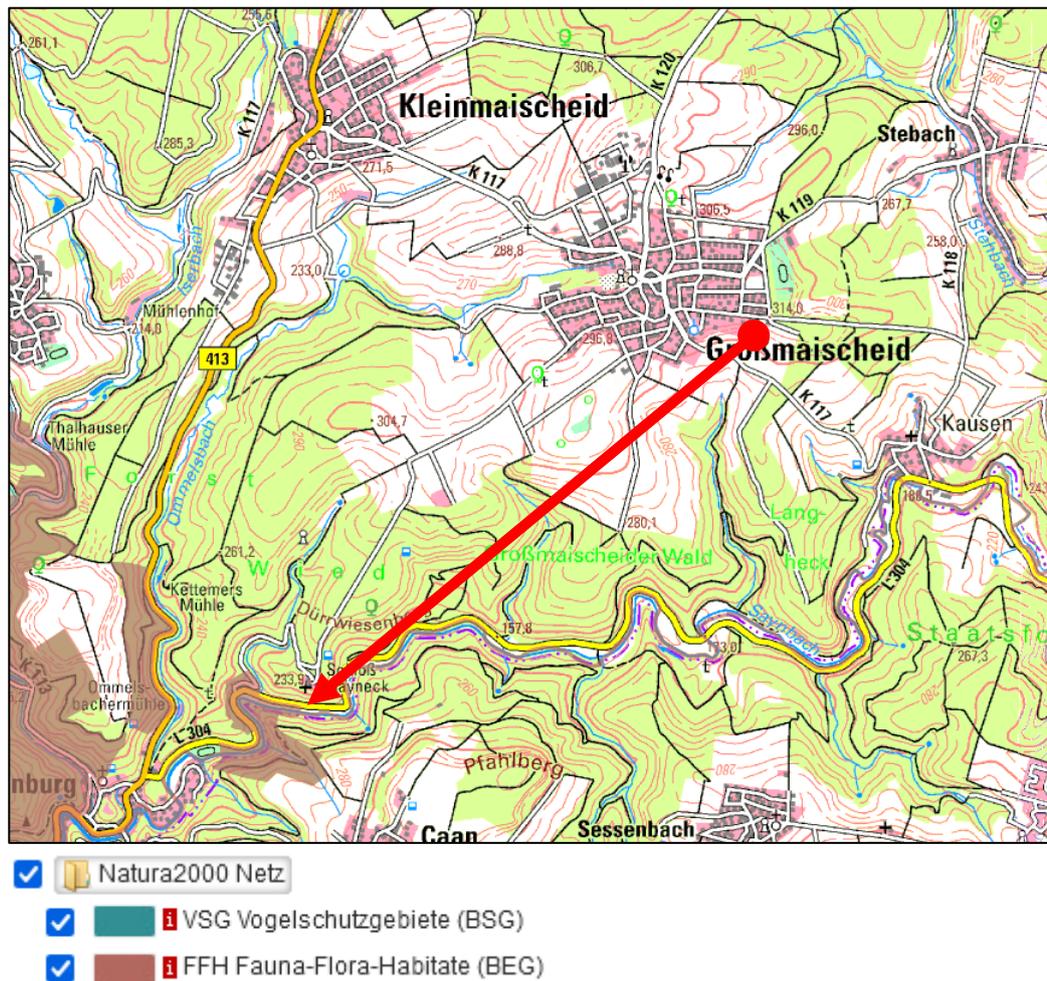
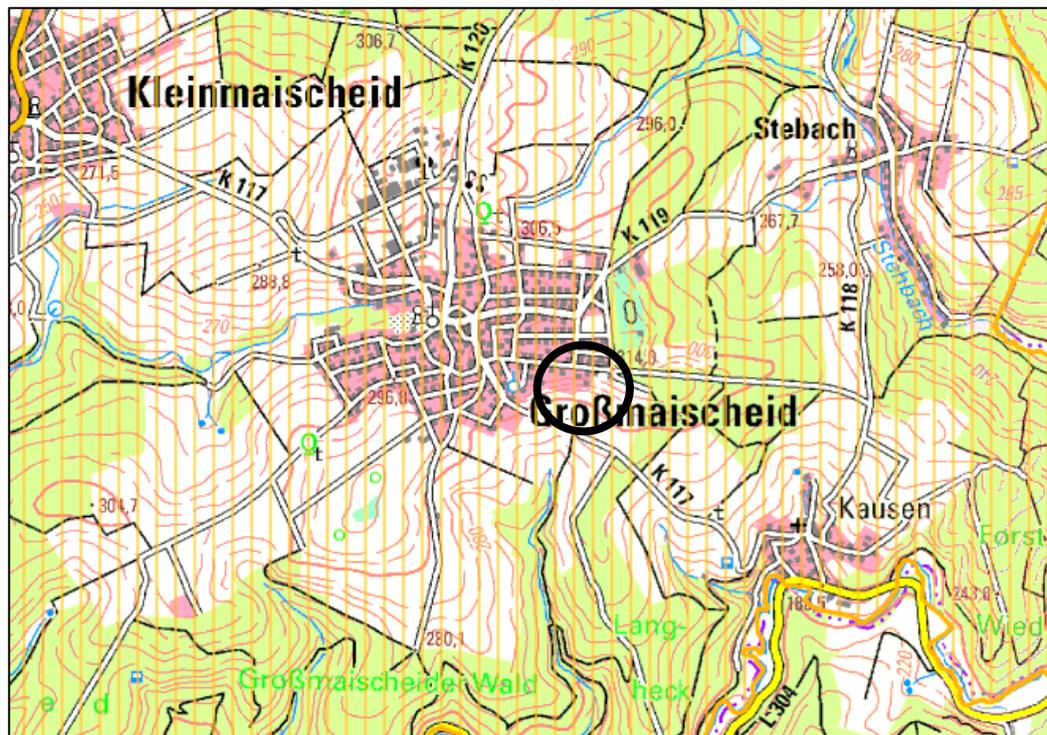


Abb. 5: Natura 2000-Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Großmaiseid 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 weitere Nutzung des Areals der Tierklinik nicht aus, 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.



-  Naturpark
-  Naturparkzonen

Abb. 6: Schutzgebiete (Quelle: LANIS-RLP)

Das nächstgelegene schutzwürdige/geschützte Biotop befindet sich südlich des Plangebietes und schützt Quellbäche südlich von Großmaischeid. Funktionale Verbindungen sind nicht zu erwarten.

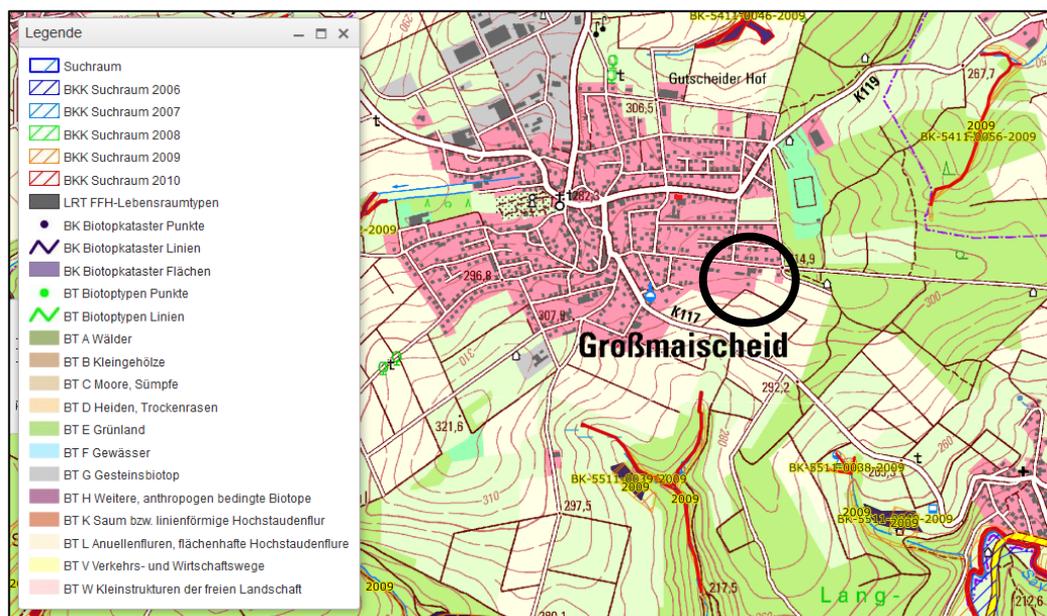


Abb. 7: Geschützte und kartierte Lebensräume/Biotoptypen (Quelle: LANIS-RLP)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann

Schutzgut Mensch

Die Tierklinik besteht bereits seit viele Jahren und ist in diesem Umfeld etabliert. Auf Basis des bestehenden Bebauungsplanes „Auf der großen Birke“ von 1970 wurde die Nutzung als Wohngebietsverträglich in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO genehmigt. Das gilt auch für die Stellplätze auf dem Flurstück 68/1, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind. In welchem Umfang und ggf. mit welchen Vorkehrungen oder Nutzungsbeschränkungen die Anlagen zur Unterbringung von Tieren im südlichen Teilbereich SO-2 möglich und genehmigungsfähig sind, wird die weitere Planung zeigen.

Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

Wie das nachfolgende Luftbild zeigt, wird das Areal der Tierklinik bereits weitgehend baulich genutzt. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Gehölzbestand, der weitgehend erhalten bleiben soll.

Eine detaillierte Erfassung und Bewertung der Biotope und deren Bedeutung für Arten- und Naturschutz erfolgt ggf. im weiteren Verfahren. Grundsätzlich sind die Nutzungen, die der Bebauungsplan zulassen soll, überwiegend bereits vorhanden und Erweiterungen sollen nur in begrenztem Umfang möglich sein.

Insgesamt sind auf Grund der bestehenden Nutzung hochwertige Biotope und Lebensräume eher ausgeschlossen. In landwirtschaftlich genutzten Gebäuden können sich jedoch Brut- und Ruhestätten von geschützten und/oder nicht geschützten Tierarten ergeben, die z.B. offene Unterstände als Brutplatz nutzen.

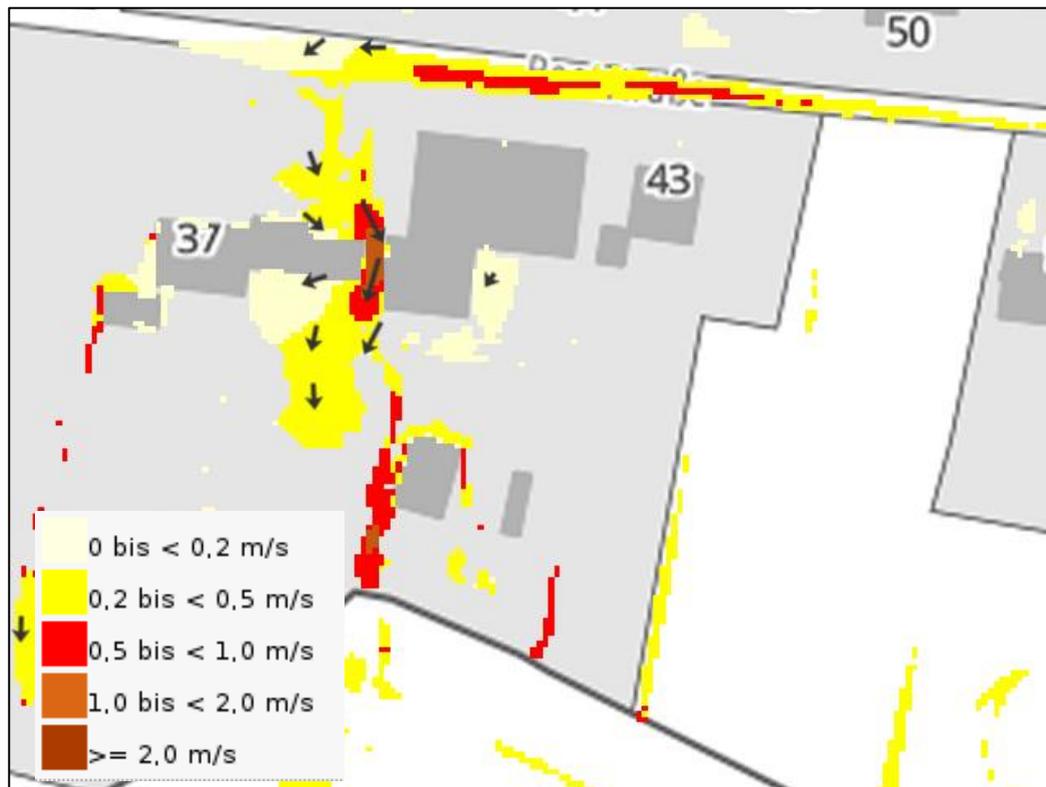
Generell gelten die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG sowie des § 24 LNatSchG RLP. Diese sind bei jeglichen baulichen Maßnahmen zu beachten, unabhängig von Bauleitplanung und Baugenehmigung.



Schutzgut Boden und Wasser

Nach der Bodenkarte RLP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Lehmböden, geringem Ertragspotenzial (Ackerzahl bis 20-40), geringer Bodenfunktion sowie bis zu 0,70 m tiefem durchwurzelbarem Bodenraum. Die Erosionsgefährdung ist sehr gering.

Bezogen auf das Grundwasser handelt es sich nach der Bodenkarte RLP um silikatische Festgesteinskluff-Grundwasserleiter mit einer geringen - äußerst geringer Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und günstiger Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.



Pfeile in Fließrichtung, Fließgeschwindigkeit bis 1 m/s, teilweise bis 2 m/s

Abb. 8: extremer Starkregen SRI 10, 4 Std.

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

Wie die Karte zeigt, besteht insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes eine Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen. Dem gilt es planerisch entgegen zu wirken. Grundsätzlich gilt nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz die Allgemeine Sorgfaltspflicht, nach der jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

Schutzgut Klima/Luft

Nach Umweltatlas RLP liegt die mittlere Jahrestemperatur bei warmen 8,5-9 ° C und einem Jahresniederschlag 900-1000 mm.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald sowie nach Regionalem Raumordnungsplan in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Ungeachtet dessen besitzt das Plangebiet keine relevante landschaftliche Wirksamkeit und ist zudem bereits weitgehend bauliche genutzt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Im Plangebiet stellt die vorhandene bauliche Nutzung eine Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft dar. Es wurden durch die Nutzung bereits Pflanzen- und Tierarten eines potentiell natürlichen Lebensraumes verdrängt. Über die Auswirkungen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung hinaus sind die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander noch weitgehend als naturnah zu werten.

b) **Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen betroffen, die abgerissen werden sollen. Der Bebauungsplan soll vielmehr die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen, vorhandene, noch nicht genehmigte bauliche Anlagen nachträglich genehmigen zu können.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist

Fläche / Boden

Das Plangebiet umfasst etwa 3.946 qm und wird derzeit breits als Areal der Tierklinik genutzt.

Gesamtfläche	ca. 3.946 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-1	ca. 1.520 qm
Sonstiges Sondergebiet SO-2	ca. 2.284 qm
private Grünfläche	ca. 142 m ²

Durch die neuen Bauflächen können einschließlich Erschließungsanlagen bis zu etwa 300 m² bisheriger offener Bodenflächen zusätzlich bebaut und versiegelt werden.

Wasser

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Verbandsgemeindewerke Dierdorf.

Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Auf Grund der vorhandenen Nutzung hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Biologische Vielfalt.

Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Besondere natürliche Ressourcen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art und Menge an Emissionen

Es entstehen im Wesentlichen Emissionen durch Gebäudeheizungen und Anliegerverkehr, die für eine solche Nutzung typisch sind und in einem für das Umfeld verträglichen Rahmen bleiben. Die bisherige Genehmigung der Nutzung erfolgte nach dem Bebauungsplan von 1970 in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Schadstoffe

Planungsrelevante Schadstoffemissionen sind bei der zulässigen Nutzung und den dazu getroffenen Nutzungszuordnungen nicht zu erwarten.

Lärm

Planungsrelevante Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Lärm entsteht durch den Besucher- und Mitarbeiterverkehr. Dieser lässt sich jedoch nicht vermeiden. Die Stellplätze befinden sich überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Erschütterungen

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

Licht

Besondere Lichtemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Wärme

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

Wärme entsteht im Wesentlichen durch Kfz-Verkehr sowie durch Heizungsanlagen. Klimarelevante Emissionen sind nicht zu erwarten.

Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

Verursachung von Belästigungen

Außer Baulärm bei Baumaßnahmen, die zeitlich begrenzt sind, entstehen dauerhaft allenfalls Belästigungen durch den Kfz-Verkehr. Das lässt sich aber nicht vermeiden.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

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

Risiken

für die menschliche Gesundheit

Planungsrelevante Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

für das kulturelle Erbe

Planungsrelevante Risiken für das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten.

für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Planungsrelevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgüter Boden, Wasser

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgüter Klima/Luft

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgut Landschaft

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Eingriffs-Ausgleichs Bilanz

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

Überwachungsmaßnahmen

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

5. Planungsalternativen

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

... (Ergänzung im weiteren Verfahren)

6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die geplante Nutzung hat keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Vorhaben liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

B. zusätzliche Angaben

1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP).

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Verwaltung der Orts- und Verbandsgemeinde sowie durch die zuständigen Genehmigungs-/ Fachbehörden.

3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

... *(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

4. Quellen

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

- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Bodenkarte RLP
- Klimaatlas RLP
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- ...

C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO
DITTRICH 

PLANUNGSBÜRO DITTRICH GmbH & Co. KG
Bahnhofstraße 1 53577 Neustadt (Wied)
+49 2683 9850 0 www.pd-dittrich.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:
www.pd-dittrich.de/pflichtangaben

Anerkannt:

Ortsgemeinde Großmaiseid
Guido Kern
Ortsbürgermeister

Großmaiseid

.....,