

	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 27. MAI 2024				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG	



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum  
Ländlicher Raum  
Westerwald-Ostfeld

## ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de)

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Fachbereich 2.1  
Poststraße 5  
56269 Dierdorf

Bahnhofstraße 32  
56410 Montabaur  
Telefon 02602 9228-0  
Telefax 02602 9228-1800  
[dlr-ww-oe@dlr.rlp.de](mailto:dlr-ww-oe@dlr.rlp.de)  
[www.dlr-westerwald-ostfeld.rlp.de](http://www.dlr-westerwald-ostfeld.rlp.de)

27. Mai 2024

Mein Aktenzeichen  
GA08\_910  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
17.04.2024

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Michael Kien  
[michael.kien@dlr.rlp.de](mailto:michael.kien@dlr.rlp.de)

Telefon  
02602 92281327

### Bauleitplanung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“ der Ortsgemeinde Kleinmaischeid;  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender fachbehördlicher Prüfung der geänderten Unterlagen zum o.g. Vorgang nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

1. Wir begrüßen ausdrücklich die Reduzierung des ursprünglich geplanten Bereichs.
2. Falls noch nicht geschehen, empfehlen wir weiterhin die frühestmögliche Abstimmung mit dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb.
3. Vorbehaltlich der Kenntnis der für die Kompensations-Maßnahme/n ggf. noch festzusetzenden externen Fläche/n bestehen aus fachbehördlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine grundlegenden Bedenken gegen die geänderten Planungen.
4. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 27.Okt.2022 weisen wir auch jetzt auf §15 (3) BNatSchG iVm §7 LNatSchG hin. Demgemäß sind zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorrangig die Möglichkeiten und Chancen der „produktionsintegrierten Kompensation“ (P-I-K) zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Michael Kien



## ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de), [info@vg-dierdorf.de](mailto:info@vg-dierdorf.de)

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Fachbereich 2.1  
Poststraße 5  
56269 Dierdorf

Mein Aktenzeichen  
GA08\_910  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
30.09.2022

Ansprechpartner/-in / E-Mail  
Michael Kien

Telefon  
02602 92281327

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 27. OKT. 2022				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG	Kl. 2

Bahnhofstraße 32  
56410 Montabaur  
Telefon 02602 9228-0  
Telefax 02602 9228-1800  
[dlr-ww-oe@dlr.rlp.de](mailto:dlr-ww-oe@dlr.rlp.de)  
[www.dlr-westerwald-ostefel.rlp.de](http://www.dlr-westerwald-ostefel.rlp.de)

27. Oktober 2022

### Bauleitplanung

Bauleitplanung der OG Kleinmaischeid.

Frühzeitige Behörden- und TöB-Beteiligung iVm Aufstellung des BPlan "Vor dem Löh II"

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erster fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung:

Wir bedauern aus siedlungsbehördlicher Sicht ausdrücklich den durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs entstehenden weiteren Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Wir empfehlen deshalb schon jetzt 1. die eingehende Überprüfung der Dimensionierung des vorgesehenen Baugebiets, sowie 2. die möglichst frühzeitige Information der/des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe/s, um die aus der Umsetzung resultierenden betriebswirtschaftlichen Nachteile frühzeitig abmildern zu können, sofern es zur Entscheidung für diesen Entwurf käme.

Auch weisen wir bereits jetzt auf §15 (3) BNatSchG iVm §7 LNatSchG hin. Demgemäß sind zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen die Möglichkeiten und Chancen der „produktionsintegrierten Kompensation“ (P-I-K) vorrangig zu prüfen.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Michael Kien



1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			Anr.
Eing.: 13. MAI 2023			EUR
			b.V.
			b.R.
3	4	VG	

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Koblenz  
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Postfach 1264  
56264 Dierdorf

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
/2022_0709.2	17.04.2024	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	13.05.2024

Gemarkung **Kleinmaischeid**  
Projekt **Bebauungsplan "Vor dem Löh II"**

**Aufstellung**  
hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,  
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff Archäologischer Sachstand

**Erdarbeiten** **Verdacht auf archäologische Fundstellen**  
Textfestsetzung: Wir bitten um Ergänzung: Abschnitt "Sonstige Hinweise",  
Absatz 1/2:  
-Ergänzung Mailadresse unserer Dienststelle.

**Überwindung / Forderung:**  
Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

**Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

**Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung/Begründung**

Durch die Textfestsetzung sind die Belange der Landesarchäologie nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Wir bitten die Planunterlagen entsprechend des geschilderten archäologischen Sachverhaltes und den damit verbundenen Forderungen zu ergänzen.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



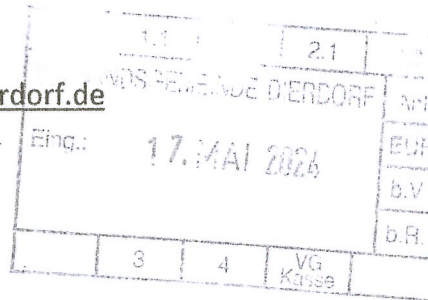
Achim Schmidt

# KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

per E-Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de)



Sachgebiet: **Bauleitplanung**

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

**Öffnungszeiten:**

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: [www.kreis-neuwied.de](http://www.kreis-neuwied.de)

Datum: 17. Mai 2024

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

## Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kleinmaiseid:

### Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

#### Bauleitplanung: (Ansprechperson: Herr Buhr, Tel.: 02631/803-571)

1. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf entwickelt. Es bedarf daher in jedem Fall einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet. Eine Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung kommt ausschließlich unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 i. V. m. § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB in Betracht. Die Aussagen hierzu im Kapitel B. b) sollten korrigiert werden.
2. Der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO wurde für die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB stark modifiziert. Im vorliegenden Entwurf wurde die Festsetzung der Gebietsart mit diesen Beschränkungen beibehalten. Es ist fraglich, ob die Beschränkungen weiterhin erforderlich sind und, ob bei vorliegender Festsetzung die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Untere Landesplanungsbehörde: (Ansprechperson: Herr Hasbach, Tel.: 02631/803-275)

Wir verweisen auf die Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde und Bauleitplanung in der Stellungnahme unseres Hauses vom 07.11.2022 zum damaligen Verfahrensschritt des Bebauungsplans „Vor dem Löh II“ der OG Kleinmaischeid und bitten auch für den nun geänderten Entwurf dieses Bebauungsplans um Beachtung der darin von uns genannten Erfordernisse und Belange. Darüber hinaus wird dies wie folgt ergänzt:

Wie in den aktuellen Unterlagen genannt, ist der Bebauungsplanentwurf „Vor dem Löh II“ nicht aus dem FNP entwickelt. Da diese Bauleitplanung nun aber auf das Regelverfahren nach BauGB umgestellt wurde, ist gemäß § 20 Landesplanungsgesetz von der Verbandsgemeinde Dierdorf eine landesplanerische Stellungnahme zu beantragen. Diesem Antrag ist ein entsprechender Änderungsbeschluss des Verbandsgemeinderats zum FNP beizufügen, der sich - zumindest auch - konkret auf diese Bauleitplanung bezieht.

Wir verweisen auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz als deren Anlage (BRPHVAnl):

Unter Verweis auf § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 1 Abs. 4 BauGB bitten wir um Durchführung der in den Zielen I.1.1 (Z) und I.2.1 (Z) BRPHVAnl genannten Prüfaufträge:

I.1.1 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

I.2.1 (Z) „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Für eine möglichst hohe Rechtssicherheit der Planung wird dringend empfohlen, die Prüfungen in der Begründung zu der Planung zu dokumentieren.

II.1.1 (G) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Grundsatzes (G) gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung.

II.1.3 (Z) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG und § 1 Abs. 4 BauGB ist dieses Ziel zu beachten.

Für das folgende Erfordernis des BRPHVAnI bitten wir, mit den zuständigen Behörden die betroffene wasserrechtliche Gebietskategorie für die Planung zu klären:

II.2.2 (G) „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird:

1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.
2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.“

Die weiteren Grundsätze (G) des BRPHVAnI sind in der Abwägung zu berücksichtigen gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB.

Wir bitten, die für Niederschlagswasser, Hochwasser sowie Bodenschutz zuständigen Behörden und Stellen zu beteiligen und unter Hinweis auf die o.a. Erfordernisse der Raumordnung und die aktuelle Datenlage um Stellungnahme zu bitten.

Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV:

Das LEP IV nennt in seinem Kapitel 3.2.1 Grundsätze zur Wohnfunktion. Wir bitten um Berücksichtigung in der Abwägung.

Z 111 LEP IV: „Niederschlagswasser ist, wo immer aufgrund der natürlichen, technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und aufgrund einer geringen Verschmutzung möglich, vor Ort zu belassen und zu versickern.“

Wir bitten um Beachtung dieses Ziels mittels Prüfung, ob eine Versickerung möglich ist.

Das Plangebiet wird bisher für die Landwirtschaft genutzt. Laut G 121 LEP IV soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für andere Nutzungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Vor dem Hintergrund von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und § 1 Abs. 7 BauGB bitten wir um Aussagen dazu in der Begründung.

Regionaler Raumordnungsplan MW (RROP) 2017:

Laut G 82 RROP 2017 soll unter anderem die Landwirtschaft „... als leistungsfähige(r) Wirtschaftszweig (...) erhalten bleiben bzw. dazu entwickelt werden ...“. So sollen - auch zum Schutz des Bodens - „... landwirtschaftliche Nutzflächen über den aktuellen Bedarf hinaus langfristig für die Landwirtschaft gesichert werden.“ Hintergrund dieser Regelung ist unter anderem, die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln zu gewährleisten. Wie e.g. überplant der Bebauungsplan aber landwirtschaftliche Nutzflächen. Wir bitten um Berücksichtigung in der Abwägung.

Bevor neue Wohngebiete ausgewiesen werden, soll gemäß G 152 RROP 2017 unter anderem geprüft werden, ob der Gebäudebestand saniert werden kann. Da der Bebauungsplan aber ein neues Wohngebiet vorbereitet, bitten wir diesen G 152 in der Abwägung zu berücksichtigen.

Wegen der Nähe des geplanten Regenrückhaltebeckens einschl. Rigolengraben zur K 117 (Unterlieger) bitten wir um Beteiligung des LBM am Verfahren.

Brand- und Katastrophenschutz: (Ansprechperson: Herr Thier, Tel.: 02631/803-611)

Gegen das o.g. Vorhaben bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Vorgaben beachtet und umgesetzt werden:

- Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2021)



Untere Landwirtschaftsbehörde: (Ansprechperson: Herr Schumacher, Tel.: 02631/803-426)

Der beabsichtigte Verlust von ca. 1,3 ha landwirtschaftlicher Fläche ist zu bedauern. Da die landwirtschaftliche Nutzfläche ein limitiertes Gut ist, sollte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nach Möglichkeit reduziert werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schafft einen Widerspruch mit dem umweltpolitischen Ziel, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser ist auch als Grundsatz der Bauleitplanung gültig. Außerdem handelt es sich bei dem Plangebiet weitestgehend um Ackerland.

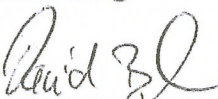
Wiederum ist zu bedenken, dass durch das Verbot des Dauergrünlandumbruchs, Ackerland eine höhere Wertigkeit bezüglich seiner landwirtschaftlichen Nutzung hat. Flächen die vor 2015 Dauergrünland waren, können nur mit einer gleichgroßen Ersatzfläche (Einsaat von Dauergrünland) in die Ackernutzung wieder mit aufgenommen werden.

Des Weiteren ist die Betriebsbetroffenheit der landwirtschaftlichen leistungsfähigen Betriebe Jannik Hoffmann und Konrad Retterath zu erwähnen.

Weitere Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(David Buhr)

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 27. MAI 2024				EUR
				b.V.
				b.R.
			3	4
			VG	Kasse



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE  
UND BERGBAU

## ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Emy-Roeder-Straße 5  
55129 Mainz  
Telefon +49 6131 9254 0  
Telefax +49 6131 9254 123  
Mail: office@lgb-rlp.de  
www.lgb-rlp.de

24.05.2024

**Mein Aktenzeichen** Ihr Schreiben vom  
Bitte immer angeben! 19.04.2024  
3240-1054-22/V2  
kmp/mwa

**Telefon**

### Bebauungsplan "Vor dem Löh II" der Ortsgemeinde Kleinmaischeid

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.11.2022 (Az.: 3240-1054-22/V1), die auch für die Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit behält.

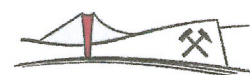
#### Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

**Bankverbindung:** Bundesbank Filiale Ludwigshafen  
BIC MARKDEF1545  
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05  
USt.-IdNr. DE355604202





Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andreas Tschauder

	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 24. MAI 2024				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

Landwirtschaftskammer RLP, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz



**RAUMORDNUNG  
REGIONALENTWICKLUNG  
NATURSCHUTZ**

Peter-Klößner-Straße 3  
56073 Koblenz  
Telefon 0261 91593-0  
Telefax 0261 91593-233  
raumordnung@lwk-rlp.de  
www.lwk-rlp.de

Verbandsgemeindeverwaltung  
Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Unser Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/in / E-Mail	Telefon	24. Mai 2024
14-04.03	17.04.2024	Johannes Maur	0261 91593-245	
Bitte immer angeben!		2.1 Frau Liedl	johannes.maur@lwk-rlp.de	

**Vorab per Mail: [bettina.liedl@vg-dierdorf.de](mailto:bettina.liedl@vg-dierdorf.de)**

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kleinmaisheid;  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“ der Ortsgemeinde Kleinmaisheid;**

**hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wurden von Ihnen an der oben benannten Bauleitplanung „Vor dem Löh II“ erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten

Die Bauleitplanung der Gemeinde Kleinmaisheid, folgt leider nicht den Bewirtschaftungseinheiten, welche agrarstrukturelle Nachteile mit sich bringt. Des Weiteren bedauern wir den generellen Verlust an landwirtschaftlichen Flächen und hoffen auf eine frühzeitige Beteiligung der Bewirtschafteter.

Im weiteren Verfahren hoffen wir bei einem vorgesehenen Ausgleich auf eine eventuelle Produktions-Integrierte Maßnahme beziehungsweise eine agrarstrukturelle vertretbare Variante.

Außerdem halten wir uns im weiteren Verfahren, weitere Einsprüche, Argumente und Einwendungen vor.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Johannes Maur

Naturpark Rhein-Westerwald e.V., Marktstraße 88, 56564 Neuwied

Irmgard Schröer  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege  
Geschäftsführerin

Verbandsgemeinde Dierdorf

Bettina Lied'l

Neuwieder Straße 7

56269 Dierdorf

1.1	?	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			Ani.
Eing: 16.04.2024			EUR
			d.V.
			b.R.
3	4	VG	

Marktstraße 88  
56564 Neuwied

Telefon: (+49) 2631 - 95 660 36

Handy: (+49) 151 - 649 07 498

Internet: [www.naturpark-rhein-westerwald.de](http://www.naturpark-rhein-westerwald.de)

E-Mail: [info@naturpark-rhein-westerwald.de](mailto:info@naturpark-rhein-westerwald.de)

Naturpark Rhein-Westerwald, 14.05.2024

**Betreff: Stellungnahme des Naturparks zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“ in Kleinmaischeid**

Sehr geehrte Frau Lied'l,

nach Durchsicht der Unterlagen geben wir vom Naturpark nachfolgende Stellungnahme zu den o.g. Verfahren ab.

Der Ausweisung des Baugebietes „Vor dem Löh II“ stehen von Seiten des Naturparks keine Bedenken gegenüber.

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

Die übergeordneten Ziele des Naturparks werden durch die Ausweisung des Baugebietes nicht betroffen, sofern der Eingriff in die Schutzgüter im landespflegerischen Fachbeitrag ermittelt und im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden.

Im Regionalen Raumordnungsplan wird die Fläche als „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ gekennzeichnet. Mit der Ausweisung des Baugebietes sind keine relevanten Auswirkungen auf Erholung und Tourismus. Alle Wegeverbindungen aus dem Ort in die Landschaft bleiben erhalten.

Die Dorfentwicklung und Abrundung des Ortsbildes an dieser Stelle sind planerisch möglich. Ausführungen diesbezüglich wurden in der Vorprüfung noch nicht getroffen. Zur freien Landschaft hin sollte im Bebauungsplan eine ortstypische Randbegrünung, wie z.B. durch eine

Streuobstwiese oder eine Einzelbaumpflanzung auf den Grundstücken festgesetzt und damit die Fernwirkung des Neubaugebietes reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Schröer', with a long horizontal stroke extending to the right.

Irmgard Schröer

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 03. JUNI 2024				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kleemann	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord  
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Fachbereich 2  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45  
56410 Montabaur  
Telefon 02602 152-0  
Telefax 02602 152-4100  
Poststelle@sgdnord.rlp.de  
www.sgd nord.rlp.de

03.06.2024

<b>Mein Aktenzeichen</b> Az. 33- 0-634 Sö/ Bitte immer angeben!	<b>Ihr Schreiben vom</b> 17.04.2024	<b>Ansprechpartner(in)/ E-Mail</b> Diana Kleemann Diana.Kleemann@sgdnord.rlp.de	<b>Telefon/Fax</b> 02602 152-4128 0261 120-888134
---	--	---	---

## **Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kleinmaischeid; Frühzeitige Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“**

### **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden schicken wir Ihnen unsere Stellungnahme zu dem o.g. Bauleitplanverfahren zu.

Mit Datum 11.10.2022 haben Sie unsere Stellungnahme zu o.g. Verfahren im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erhalten.

Diese Stellungnahme behält dem Grunde nach Ihre Gültigkeit; ausgenommen sind die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung betreffend. Hierzu hat sich folgender neuer Sachstand ergeben:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasser-

1/2

**Kernarbeitszeiten**  
Mo.-Fr.: 09.00-12.00 Uhr

**Verkehrsanbindung**  
ICE-Bahnhof Montabaur  
Linien 460, 462, 480, 481  
Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz

**Parkmöglichkeiten**  
hinter dem Dienstgebäude  
(bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße,  
Parkplatz Kalbswiese an der Fröschpfortstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter [Homepage SGD Nord](#) erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.

wirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur) abgestimmt. Die Ableitung des Niederschlagswassers soll gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken sowie teilweise Versickerung erfolgen. Der Regenwasserkanal, der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufnimmt, wird aus dem Plangebiet über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg zu einem Rückhaltebecken auf einer südlich gelegenen, gemeindeeigenen Parzelle geführt. Da kein geeignetes Gewässer für eine gedrosselte Einleitung zur Verfügung steht, soll der gedrosselte Abfluss aus dem Becken in einen Rigo- lengraben erfolgen, in dem das Wasser ggf. teilweise versickert und ansonsten breit- flächig in das tieferliegende Gelände überläuft. Die Versickerungsfähigkeit des Rigo- lengrabens ist noch abschließend zu klären. Der Überlauf erfolgt auf gemeindeeige- nen Flächen. Privatgrundstücke sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

-gezeichnet-

(Diana Kleemann)





# VERBANDSGEMEINDEWERKE DIERDORF

Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Dierdorf  
Wasserversorgung • Abwasserbeseitigung

Verbandsgemeindewerke, Neuwieder Str. 7, 56269 Dierdorf

Verbandsgemeindeverwaltung  
z.Hd. Frau Lied'l  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

0	1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF				Anl.
Eing.: 24. MAI 2024				EUR
				b.V.
				b.R.
	3	4	VG Kasse	

Verbandsgemeindewerke Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Zentrale: 02689/291-0  
Telefax: 02689/291-1800  
Internet: <https://www.vg-dierdorf.de>

### Auskunft erteilen:

Frau Arndt/Herr Leukel  
Fachbereiche 2.2 und 4  
Etage: 1. OG Etage: 1. OG  
Email: [beate.arndt@vg-dierdorf.de](mailto:beate.arndt@vg-dierdorf.de)  
Email: [eberhard.leukel@vg-dierdorf.de](mailto:eberhard.leukel@vg-dierdorf.de)  
Telefondurchwahl: 02689/291-2200 u. 4000  
Telefaxdurchwahl: 02689/291-72200 u. 74000

Ihr Schreiben vom: 17.04.2024  
Unser Zeichen: Leu/Ar

Datum: 24. Mai 2024

## **Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“ der Ortsgemeinde Kleinmaischeid; frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Lied'l,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 17.04.2024 möchten wir hiermit als Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des o.a. Bebauungsplanes wie folgt Stellung nehmen:

Die Ortsgemeinde Kleinmaischeid plant die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“ am östlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes soll ein Wohngebiet mit 19 Bauplätzen entstehen. Die Anzahl der Wohnungen darf je Wohngebäude 2 Wohneinheiten nicht übersteigen. Es ist somit von voraussichtlich höchstens 38 Wohnungen auszugehen, die durch dieses Baugebiet entstehen können.

Bisher ist die Fläche des geplanten Neubaugebietes im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen. Die Verbandsgemeindewerke hatten insoweit im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bisher keine Möglichkeit diesbezüglich zur Erschließung Stellung zu nehmen bzw. sind aufgrund dessen bisher die Flächen dieses Neubaugebietes nicht in dem Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeindewerke Dierdorf enthalten!

Seite 1 von 5

Konten und Öffnungszeiten der Verbandsgemeindewerke – Eigenbetrieb der VG Dierdorf (Wasserversorgung: Steuer-Nr.: 32/662/05285)

Sparkasse Neuwied  
Konto-Nr. 011033107  
BLZ: 574 501 20  
IBAN: DE09 5745 0120 0011 0331 07  
SWIFT-BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Hachenburg  
Konto-Nr. 80532300  
BLZ 573 918 00  
IBAN: DE58 5739 1800 0080 5323 00  
SWIFT-BIC: GENODE51WWW

Öffnungszeiten der Verbandsgemeindeverwaltung:  
(VG-Werke mit Sitz im Gebäude der VGV Dierdorf)  
montags bis mittwochs: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr  
donnerstags: 08:00 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr  
freitags: 08:00 – 12:30 Uhr

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf muss somit diesbezüglich geändert werden.

**Wir weisen darauf hin, dass die Realisierung des Neubaugebietes „Vor dem Löh II“ der Ortsgemeinde Kleinmaischeid für die Verbandsgemeindewerke unwirtschaftlich ist und den Eigenbetrieb in finanzieller Hinsicht erheblich belastet. Insoweit ist in Zukunft – bei Erschließung dieses Neubaugebietes neben weiteren Neubaugebieten – mit einem starken Anstieg der laufenden Entgelte für die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu rechnen.**

Nach Gegenüberstellung der voraussichtlichen Investitionskosten für die Erschließung der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung entsteht eine voraussichtliche Unterdeckung in Höhe von ca. **632.704,00 €.**

Neben der o.a. Unterdeckung führen die voraussichtlichen Investitionskosten für die Verbandsgemeindewerke in Höhe von insgesamt ca. **771.000,00 €**, die durch Aufnahme von Krediten finanziert werden müssen, zu folgenden wirtschaftlichen Problemen:

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Bereich der Verbandsgemeinde Dierdorf ist derzeit privatrechtlich gestaltet. D.h. die Erschließungskosten in Höhe von 101.000,00 € netto gehen zunächst zu Lasten der Verbandsgemeindewerke und müssen über Kredite vorfinanziert werden. Die Refinanzierung erfolgt erst bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke durch die Berechnung von Baukostenzuschüssen Wasser sowie von pauschalen Kostenerstattungen für die Wasserleitungshausanschlüsse. Zur Vorfinanzierung können ggf. bereits im Rahmen der Erschließung bei der Herstellung von Wasserleitungs-Blindanschlüssen diese Kosten bei der Ortsgemeinde als Eigentümer der Baugrundstücke geltend gemacht werden, soweit die Ortsgemeinde zunächst im Rahmen der Umlegung Eigentümer aller neu entstehenden Grundstücke wird. Bei 19 Bauplätzen ergibt sich hier jedoch aufgrund den derzeit gültigen Zusatzvertragsbedingungen (21. Änderung) lediglich nur ein Betrag in Höhe von netto 31.350,00 €.

Bis zur Teilrefinanzierung der Kredite durch gezahlte Baukostenzuschüsse (voraussichtliche Höhe für das geplante Neubaugebiet ca. netto 27.900,00 €) fallen Kreditzinsen an, die die Aufwendungen im Erfolgsplan des Betriebszweiges Wasserversorgung erhöhen und über die laufenden Entgelte von allen Wasserversorgungskunden gedeckt werden müssen. Es ist somit damit zu rechnen, dass neben den derzeit anderen Kostensteigerungen im Bereich der Energieversorgung und Materialbeschaffung auch die Zahlung der Kreditzinsen für die Erschließung der Neubaugebiete die zukünftigen Preise und Entgelte ansteigen lassen.

Bereits im Jahr 2023 wurden die Preise im Bereich der Wasserversorgung lediglich moderat angehoben. Dies führte dazu, dass ein Wirtschaftsplan mit einem voraussichtlichen Jahresverlust der Kommunalaufsicht vorgelegt werden musste. Seitens der Kommunalaufsicht wurden wir im Rahmen der Prüfung des Haushaltes der Verbandsgemeinde Dierdorf aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben, wie der voraussichtliche Jahresverlust gedeckt werden kann. Nach den Vorschriften der Eigenbetriebs- und Anstaltsverordnung haftet letztendlich der Einrichtungsträger, d.h. die Verbandsgemeinde, wenn Verluste nicht anderweitig gedeckt werden können. Dies könnte ggf. auch dazu führen, dass bei der Verlustabdeckung durch die Verbandsgemeinde zukünftig der Umlagesatz der Verbandsumlage angehoben werden müsste.

Die Kommunalaufsicht hat aufgrund der freien Finanzspitze der Verbandsgemeinde die Wirtschaftspläne und die Aufnahme der verzinslichen Investitionskredite im Jahr 2023 genehmigt und darauf hingewiesen, dass die wirtschaftliche Entwicklung weiter zu beobachten ist und sofern erforderlich, eine weitere Anpassung der Entgelte vorzunehmen ist.

Die laufenden Entgelte für das Jahr 2024 im Bereich der Wasserversorgung wurden aus den vorgenannten Gründen bereits erheblich angehoben werden, damit der Wirtschaftsplan nicht mit einem Verlust der Kommunalaufsicht vorgelegt werden musste.

Die weitere Entwicklung der Aufwendungen in den Erfolgsplänen der Verbandsgemeindewerke bleibt abzuwarten.

Die **Unterdeckung** der Erschließungskosten für die Wasserversorgung nach Zahlung der Baukostenzuschüsse etc. beträgt entsprechend den derzeitigen Preisen somit **rund 41.769,00 €**. Dies entspricht einem **Deckungsumfang in Höhe von 58,64 %**.

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Verbandsgemeinde Dierdorf ist öffentlich-rechtlich gestaltet. Auch hier gehen Erschließungskosten zunächst zu Lasten der Verbandsgemeindewerke und müssen über Kredite vorfinanziert werden. Eine Teilrefinanzierung kann erst mit Beginn der Bauarbeiten mit der Anforderung von Vorausleistungen auf die einmaligen Beiträge Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgen, soweit mit Beginn der Erschließungsmaßnahme bereits im Grundbuch eingetragene Baugrundstücke vorhanden sind und somit die jeweiligen Eigentümer herangezogen werden können. Die voraussichtliche Höhe des **einmaligen Beitrages Abwasserbeseitigung**, der durch die Ortsgemeinde zu tragen ist, wird ca. **50.578,22 €** betragen.

Ferner werden wir von der Möglichkeit der Anforderung eines Abschlages auf die voraussichtliche Höhe des Investitionskostenanteils für die Straßenoberflächenentwässerung Gebrauch machen müssen, um die Höhe der Kreditaufnahme zu reduzieren. In den Textfestsetzungen wird von einer Verkehrsfläche in Höhe von 1.765 m<sup>2</sup> ausgegangen. Entsprechend der derzeitigen Höhe des Investitionskostenanteils in Höhe von 16,14 €/m<sup>2</sup> ist seitens der Ortsgemeinde ein **Investitionskostenanteil in Höhe von 28.487,10 € zu zahlen**. Wir weisen darauf hin, dass dieser Betrag aufgrund den gestiegenen Baukosten und der derzeit durch unsere Prüfungsgesellschaft noch zu erstellende Neukalkulation sich noch erhöhen wird.

Jedoch werden durch die einmaligen Beiträge Abwasserbeseitigung und auch die Investitionskostenanteile Straßenoberflächenentwässerung nur **11,80 %** der Erschließungskosten gedeckt, so dass ca. rund **590.635,00 € ungedeckt bleiben** und durch Kreditaufnahmen finanziert werden müssen. Wie bereits auch im Bereich der Wasserversorgung möchten wir auch hier darauf hinweisen, dass die laufende Entgelte Abwasser aufgrund anfallender Kreditzinsen ansteigen werden.

Die laufenden Entgelte für das Jahr 2024 im Bereich der Abwasserbeseitigung wurden bereits erheblich angehoben werden, damit der Wirtschaftsplan nicht mit einem Verlust der Kommunalaufsicht vorgelegt werden musste.

***Der Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Dierdorf wird gebühren- und beitragsfinanziert. Insoweit wird die Erschließung von mehreren Neubaugebieten in den nächsten Jahren den Entgeltsbedarf erhöhen und somit die Gebühren und Entgelte ansteigen lassen, was alle Gebühren- und Beitragsschuldner im Ver- und Entsorgungsbereich der Verbandsgemeindewerke Dierdorf betreffen wird.***

***Steigende Preise und Entgelte im Bereich der Verbandsgemeindewerke könnte die Entscheidung von Bauherren auch beeinflussen, ob ein Bauvorhaben verwirklicht wird oder ggf. davon Abstand genommen wird.***

***Inwieweit durch die derzeitige Wirtschaftslage wie z.B. gestiegene Darlehenszinsen, steigende Material- und Lohnkosten die Bautätigkeit beeinflussen wird, bleibt abzuwarten und wird ggf. durch neu entstehende Baulücken die finanzielle Situation für den Eigenbetrieb sich noch weiter verschlechtern.***

#### **Fachtechnische Stellungnahmen zu dem Bebauungsplan:**

##### **Trink- und Löschwasserversorgung:**

Abgesehen von der Unwirtschaftlichkeit der Erschließung, kann die Versorgung des Neubaugebietes "Vor dem Löh II" mit Trink- und Löschwasser durch Erweiterung und Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz in der Straße „Vor dem Löh“ sichergestellt werden.

##### **Abwasserentsorgung:**

Die abwassertechnische Erschließung des geplanten Neubaugebietes ist für den Betriebszweig Abwasserbeseitigung unwirtschaftlich.

Die Abwasserentsorgung für dieses Baugebiet ist im Trennsystem vorgesehen.

Dass im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann, über noch herzustellende Kanalleitungen, in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße „Vor dem Löh“ eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes ist über separate Regenwasserkanäle mit Einleitung in ein geplantes Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Dieses Becken soll über eine ausreichend dimensionierte Leitung zu einer Einleitestelle unterhalb des RRB auf eine Wiesenfläche entwässern. Die Leitung soll in einer oberflächigen Rigole mit Drainageleitung einmünden. Dass aus der Rigole überlaufende Regenwasser soll breitflächig über die Wiesenfläche (Gemeindeeigentum) abfließen. Unterhalb der Wiesenfläche befindet sich eine natürliche Senke, in der das Wasser bis zum ca. 200 Meter entfernten Ommelsbach fließen kann.

Die Verbandsgemeindewerke Dierdorf möchten an dieser Stelle gerne noch eine weitere Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorschlagen. Es wäre vielleicht in Erwägung zu ziehen, einen Teil des Niederschlagswassers bereits auf den einzelnen Grundstücken über geeignete Maßnahmen (Zisternen, Rigolen und Versickerungsbecken) zurück zu halten. Erstens würde dies zur Grundwasserneubildung beitragen und zweitens, könnte dann das zu errichtende Regenrückhaltebecken vielleicht etwas kleiner ausgelegt werden, was die Baukosten reduzieren würde.

Im Bereich der Abwasserbeseitigung führt die Erschließung dieses Neubaugebietes zu einer erheblichen Kostenunterdeckung und somit zu einer zukünftigen enormen Belastung aller Gebühren- und Beitragspflichtigen im Bereich der Verbandsgemeindewerke Dierdorf.

Für evtl. Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Leukel

1.1	1.2	2.1	2.2
VERBANDSGEMEINDE DIERDORF			Ant.
Eing.: 07.11.2024			EUR
			b.V.
			b.R.
	3	4	VG Körp.



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT  
WESTERWALD-TAUNUS

Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus  
Jahnstraße 5 | 56457 Westerburg

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Frau Bettina Liedl  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Jahnstraße 5  
56457 Westerburg  
Telefon 02663 9165-0  
Telefax 02663 9165-1150  
vermka-wwt@vermkv.rlp.de<sup>1</sup>  
www.vermka-westerwald-  
taunus.rlp.de

07.05.2024

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner(in) / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
33-26 512	17.04.2024	Dr. Gabriele Hückelheim	02663 9165-1103
Bitte immer angeben!		gabriele.hueckelheim@vermkv.rlp.de <sup>1</sup>	02663 9165-1150

## Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kleinmaischeid; Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Löh II“, Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Liedl,  
zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 26.10.2022.

Die Ortsgemeinde möchte Verkehrsflächen, die durch die abgeschlossene Umlegung „Vor dem Löh“ entstanden sind, zu Wohnbauflächen umwidmen. Durch den Fortfall der Zweckbestimmung öffentliche Fläche wird der Gesamtbedarf an örtlichen bewohnerdienlichen Infrastrukturf lächen für das oben genannte abgeschlossene Umlegungsverfahren verringert, so dass sich die Verteilungsmasse an die beteiligten Grundstückseigentümer zwangsläufig vergrößert.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zweckbestimmung für einen Teil der vorweg ausgeschiedenen Flächen nach Aufstellung des Umlegungsplans entfällt, ist dieser anzupassen und somit, aufgrund eines möglichen Antrages eines beteiligten Eigentümers, ggf. eine Änderung des Umlegungsplans nach § 73 BauGB durchzuführen. Diesbezüglich steht der Gemeinde nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung kein Ermessensspielraum zu.

Die angedachte Planänderung zählt zwar zu einer zulässigen Inhalt- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz [GG], die entstehenden Vermögensnachteile sind jedoch nach den entschädigungsrechtlichen Grundsätzen auszugleichen.

<sup>1</sup> E-Mail-Adresse für formfreie elektronische Kommunikation. Nähere Informationen zur formgebundenen elektronischen Kommunikation mit dem Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus finden Sie unter <https://vermka-westerwald-taunus.rlp.de/wichtige-informationen/elektronische-kommunikation/>.





In einem solchen Fall wäre der Verkehrswert zum Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit der Planänderung zu ermitteln und an die zu diesem Zeitpunkt im Grundbuch eingetragenen Eigentümer nach ihren Grundstücksanteilen zu verteilen. Die anfallenden Kosten wären von der Gemeinde Kleinmaischeid zu tragen. Ansprüche, die aus der hier vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans erwachsen, unterliegen keiner Verjährungsfrist.

Daher empfehlen wir Ihnen, die Planung so zu gestalten, dass diese Flächen weiterhin einer öffentlichen Nutzung (z. B. Parkplätzen) zugeführt werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

**gez. Dr.-Ing. Gabriele Hückelheim**

>>Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.<<



## ELEKTRONISCHER BRIEF

---

E-Mail: [info@vg-dierdorf.de](mailto:info@vg-dierdorf.de)

Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf  
Neuwieder Straße 7  
56269 Dierdorf

Jahnstraße 5  
56457 Westerburg  
Telefon 02663 9165-0  
Telefax 02663 9165-1150  
[vermka-wwt@vermkv.rlp.de](mailto:vermka-wwt@vermkv.rlp.de)  
[www.vermkv.rlp.de](http://www.vermkv.rlp.de)

26.10.2022

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in) / E-Mail	Telefon / Fax
26-509 Bitte immer angeben!	30.09.2022	Linda Michel-Schmidt <a href="mailto:Linda.michel-schmidt@vermkv.rlp.de">Linda.michel-schmidt@vermkv.rlp.de</a>	02663 9165-2230

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Löh II“, Ortsgemeinde Kleinmaischeid; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Liedl,

Sehr geehrte, sehr geehrte Damen und Herren, hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Der uns vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt als bauliche Nutzung insgesamt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dieser Entwurf soll die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung schaffen.

Möglichkeiten zur Realisierung von Bauland sind:

- **freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung**

(Vermessung und Regelung der Eigentumsverhältnisse durch notarielle Verträge)

oder

- **gesetzliches Bodenordnungsverfahren**

1/6

Weiterer Dienstort:  
Nastätter Straße 31-33  
56346 Sankt Goarshausen  
Telefon 02663 9165-0  
Telefax 02663 9165-1150

Telefonische Erreichbarkeit:  
Montag bis Donnerstag 8.00 - 15.30 Uhr  
Freitag 8.00 - 13.00 Uhr  
Termin nur nach Vereinbarung





(Umlegungsverfahren oder vereinfachtes Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), welches aber nur bei Scheitern einer freiwilligen Regelung anwendbar ist.)

Die im Geltungsbereich betroffenen Flächen befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Sollte eine freiwillige oder privatrechtliche Bodenordnung scheitern, möchten wir Ihnen einige umlegungsrelevante Gesichtspunkte darlegen und vorab auf folgendes hinweisen:

### 1. Zulässigkeit Umlegungsverfahren

- a) Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des BauGB ist ein Verwaltungsverfahren innerhalb der Schranken- und Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), es darf sich nicht als Enteignung (Art. 14 Abs. 3 GG) auswirken. Die Enteignung ist eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme; die Umlegung dient zwar auch dem Interesse der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer (BGH Ur. v. 13.12.1990 -III ZR 240/89). Dabei ist zweierlei zu beachten: Einmal muss die Privatnützigkeit grundsätzlich nach der Zielsetzung der Maßnahme vorliegen, zum zweiten dürfen die tatsächlichen und rechtlichen Festsetzungen im Umlegungsverfahren die Privatnützigkeit nicht verletzen. Der Abzug der Flächen für den öffentlichen Bedarf sollte eine angemessene Substanzerhaltung der Eigentumsobjekte erwarten lassen. Diesbezüglich erfüllt der Planentwurf die erforderlichen Kriterien.
- b) Aus dem Luftbild ist ersichtlich, dass die möglichen Einwurfsflächen landwirtschaftlich genutzt werden. Durch deren Einziehung können erhebliche Nachteile für den Restbetrieb einzelner oder mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe entstehen. Daher sollte der Umgang mit den landwirtschaftlichen Flächen bereits in den Abwägungsprozess zum Bauleitplanverfahren eingestellt werden. Dabei sollten nicht nur die Eigentums- sondern auch Pachtverhältnisse in den Blick genommen werden. Restbetriebsbelastungen können nicht ohne Weiteres in der Umlegung geregelt werden, da sie planungs- und nicht umlegungsbedingt entstehen.



Auszug aus den Geobasisinformationen/ Luftbild – 06.09.2021

## 2. Voraussetzungen zur Einleitung einer gesetzlichen Bodenordnung

- a) Die Beurteilung des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist ein mitentscheidendes Kriterium, welches auch einer möglichen gerichtlichen Überprüfung standhalten muss. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es im Hinblick auf eine nicht auszuschließende gerichtliche Überprüfung erforderlich, einerseits den vorliegenden Wohnbauflächenbedarf z.B. in Form eines Nachweises der Bauinteressenten o.ä. zu untermauern und zu konkretisieren, auch andererseits explizit zu prüfen bzw. im Einzelfall zu hinterfragen, ob Baulücken dem örtlichen Markt zur freien Verfügung stehen. Sollten diesbezüglich noch keine belastbaren Zahlen vorliegen, wird empfohlen, diese zu ermitteln.
  
- b) Die Einleitung einer Umlegung wäre unzulässig, solange eine Planverwirklichung zeitlich unabsehbar ist. Das ist in der Regel dann der Fall, wenn z.B. die Gemeinde keine oder nur unzureichende Haushaltsmittel für die Bodenordnung und die spätere

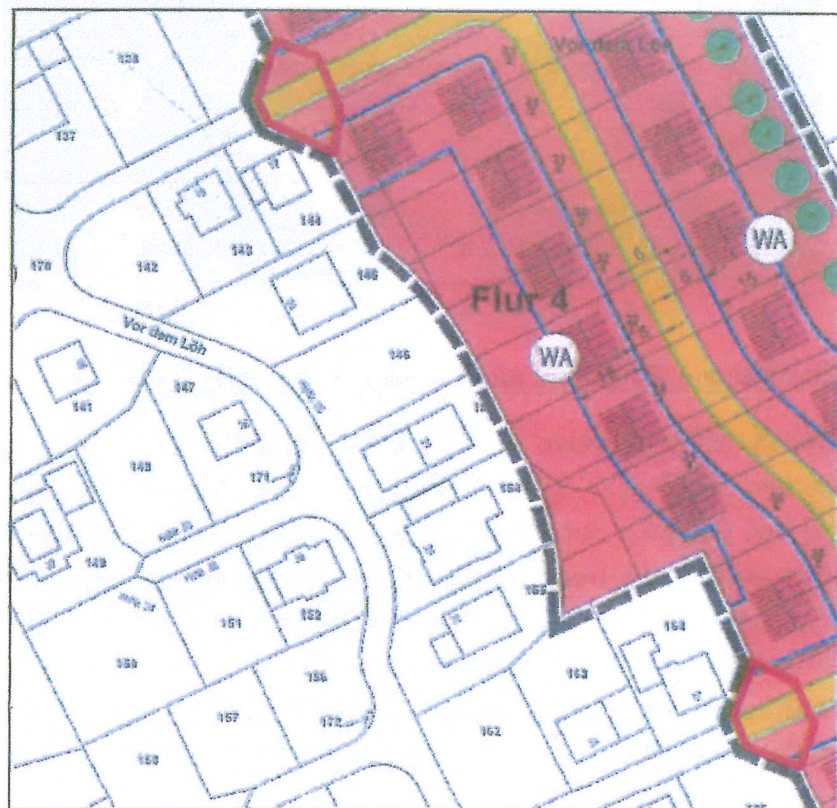


Erschließung bereitstellen kann. Nach Abschluss der Umlegung sollte die Erschließung absehbar und in einem überschaubaren Zeitraum erfolgen. Die Haushaltsplanungen sollten dementsprechend frühzeitig ausgerichtet und dargestellt werden.

### 3. Abgrenzung eines Verfahrensgebietes

Die Abgrenzung eines Umlegungsgebietes sollte zweckmäßig erfolgen, im Idealfall deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den zukünftigen Erschließungseinheiten.

- Im vorliegenden Bebauungsplan werden Teilstücke vorhandener Gemeindestraßen (Wendehammer) aufgehoben und zu Wohnbauland umgewandelt, betrifft Teile des Flurstückes Flur 4, Nr. 170 (rot umrandet).



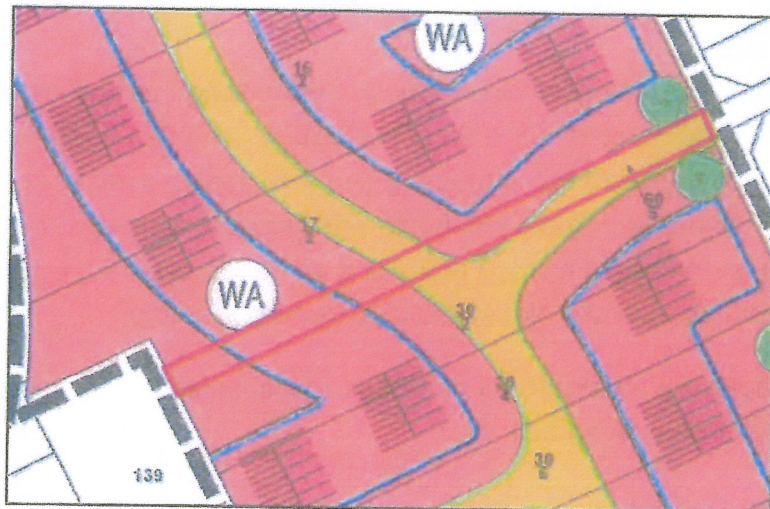
Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Löh II“

Hier wäre aus unserer Sicht zu prüfen, wie hoch die Kosten für die Entfernung der vorhandenen Befestigungen sind. Diese Kosten sind i. d. R. von der Gemeinde zu tragen. **Außerdem wäre, vor Einleitung einer Umlegung zu klären, ob**



**diese Flächen den vorhandenen Baugrundstücken zum Kauf angeboten werden oder ob diese Flächen den neuen Baugrundstücken zugeteilt werden sollen..**

Bei der Überplanung von bestehenden Verkehrsflächen, hier auch der Wirtschaftsweg Flur 4, Nr. 60/5 (rot umrandet), ist ebenfalls zu prüfen, ob Leitungen in dem Wirtschaftsweg verbaut worden sind. Mit den Leitungsbetreibern und der Ortsgemeinde ist dann ggf. zu klären, wer die Kosten für eine Verlegung dieser Leitungen übernimmt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Vor dem Löh II“

## 5. Maßnahmen und Empfehlungen

Zur Erreichung der Planungsziele durch ein mögliches Bodenordnungsverfahren werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Nachweis des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Ggf. Entwicklung von Vermarktungsstrategien zur Deckung des dringenden Wohnflächenbedarfs.
- Prüfung einer privatrechtlichen Realisierung.
- Ausweisung von entsprechenden Haushaltsmitteln.
- Darstellung des Realisierungszeitraumes.



- Ankauf von Flächen oder vertragliche Sicherung von Zuteilungsansprüchen im angedachten Verfahrensgebiet.
- Prüfung der ggf. landwirtschaftlichen Problematik innerhalb der Planaufstellung (u.a. Restbetriebsbelastungen/Pachtrechte).
- Allgemeine Prüfung der Erschließungssituation und beitragsrechtlichen Beurteilung (s.o.).
- Für die Grundstücke im bebauten Bereich ist die möglichst konfliktfreie Abgrenzung des Plangebietes anzustreben (s.o.)

Allgemein sollte der Anteil der Flächen für den öffentlichen Bedarf möglichst gering gehalten werden, da diese im Falle einer Umlegung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches über den Flächenabzug bereit zu stellen sind. In diesem Zusammenhang wäre zu prüfen, ob die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken von den Beteiligten aufgebracht werden muss und ob das Becken ausschließlich zur Realisierung der Baugrundstücke dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Sollten Sie Fragen zur Realisierung des Bebauungsplanes haben, bieten wir Ihnen gerne ein persönliches Gespräch an.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Gabriele Hückelheim

>>Dieses Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.<<