

Bebauungsplan  
**„Wiesenstraße“**  
Verfahren nach § 13b BauGB



Ortsgemeinde Kleinmaischeid  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

## **Erläuterung zum Vorverfahren**

Bearbeitungsstand: 8. September 2022  
11 Seiten

## Planungsanlass und Planungsziele

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken sieht die Ortsgemeinde Kleinmaischeid es als wichtige Aufgabe an, neues Bauland in überschaubarer Dimension auszuweisen. Zur Sicherung einer geordneten und der Größe des Dorfes angemessenen Weiterentwicklung wurden Beschlüsse zur Aufstellung der zwei Bebauungspläne „Vor dem Löh II“ und „Wiesenstraße“ gefasst. Die Verfahren sollen nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Für beide Bebauungspläne soll im ersten Schritt eine parallele frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen. Mit den Erkenntnissen aus diesem Verfahrensschritt möchte die Ortsgemeinde anschließend entscheiden, welche Verfahren weiter fortgeführt werden sollen. Ob beide Bebauungspläne zum Abschluss gebracht werden, ist offen. Aus Sicht der Ortsgemeinde soll jedoch zumindest für einen der beiden potenziellen Standorte auch abschließend Baurecht geschaffen werden.

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

Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.09.2022 und somit vor dem 31.12.2022 erfolgt. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB sind bei der vorliegenden Planung erfüllt. Die zulässige Grundfläche bleibt mit etwa 8.400 qm deutlich unter der Grenze von 10.000 m<sup>2</sup>. Das Verfahren ist daher analog zu § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Dazu gehört neben dem beschleunigten/ vereinfachten Verfahren auch, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird und Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Der Bebauungsplan schafft nach den allgemeinen Erkenntnissen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

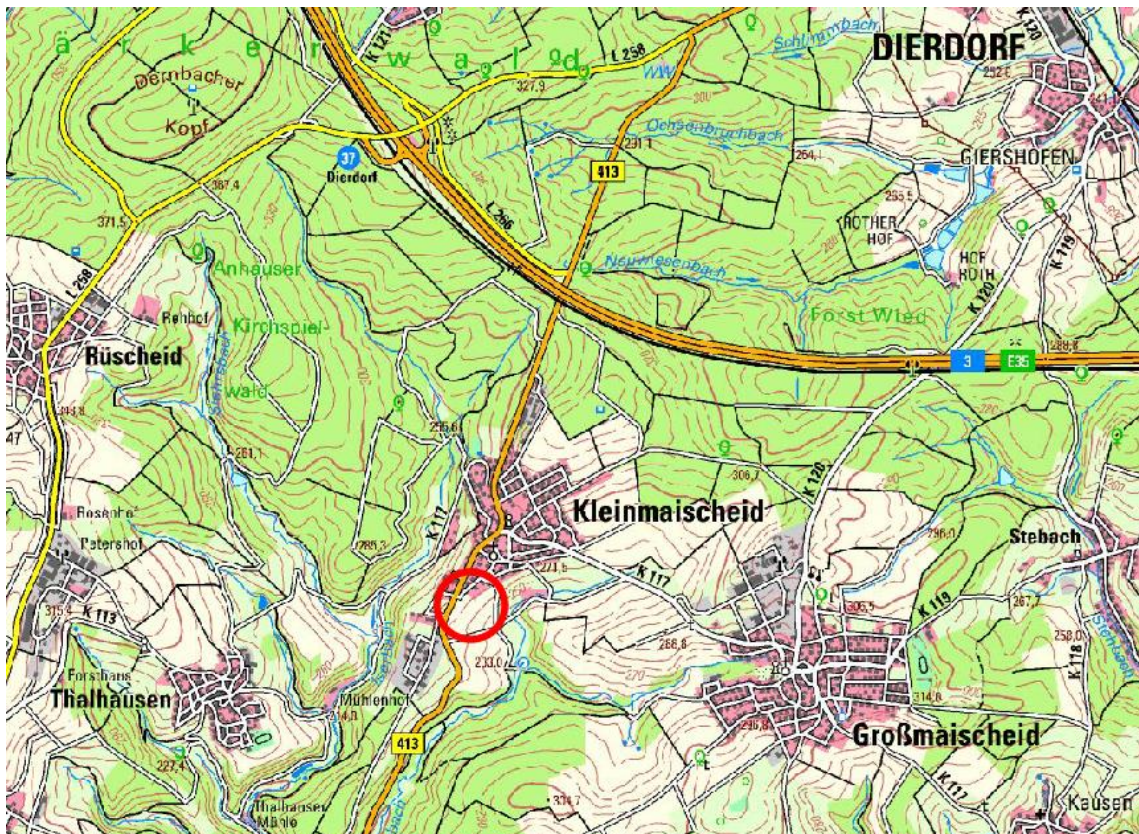
Nach Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Spalte 1 LUVPG (UVPG Rheinland-Pfalz) muss gemäß Nummer 3.5 für den Bau einer öffentlichen Straße zwar eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (mit Verweis auf §7 Abs. 2 S. 1 des UVPG) durchgeführt werden, um die UVP-Pflicht zu prüfen, Erfahrungen aus vergleichbaren Verfahren haben jedoch gezeigt, dass sich bei ähnlichen Biotopstrukturen und örtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Erschließungsstraßen aus der allgemeinen Vorprüfung als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien keine UVP-Pflicht ergeben sollte, die einem Verfahren nach § 13b BauGB entgegen stehen.

Ungeachtet dessen wird eine solche Vorprüfung vor der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Ungeachtet dessen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei den Planungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohnhäusern in Form von ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern oder Doppelhäusern mit maximal vier (Einzelhaus) bzw. zwei (Doppelhaushälfte) Wohnungen bereitgestellt werden. Der Zielsetzung des § 13b BauGB entsprechend beschränkt sich die zulässige Nutzung im Wesentlichen auf Wohngebäude. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen. Im Rahmen der weiteren Planung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, mit denen die städtebauliche Ordnung und ein Angliedern des neuen Baugebietes an die bestehende Ortslage gewährleistet werden kann.

## Lage des Baugebietes



Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

Das neue Baugebiet „Wiesenstraße“ befindet sich am südlichen Rand der bebauten Ortslage von Kleinmaischeid. Westlich der Bundesstraße B 413 schließt sich das Gewerbegebiet Larsheck an, für das es entsprechende Bebauungspläne gibt.





Gewerbegebiet Larsheck



Luftbild (Quelle LANIS RLP)

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

Die Grundschule befindet sich im Nachbarort Großmaischeid (ca. 3 km) und die weiterführende Schule in Dierdorf (7 km).

Die meisten Einrichtungen der Nahversorgung liegen ebenfalls in Dierdorf.

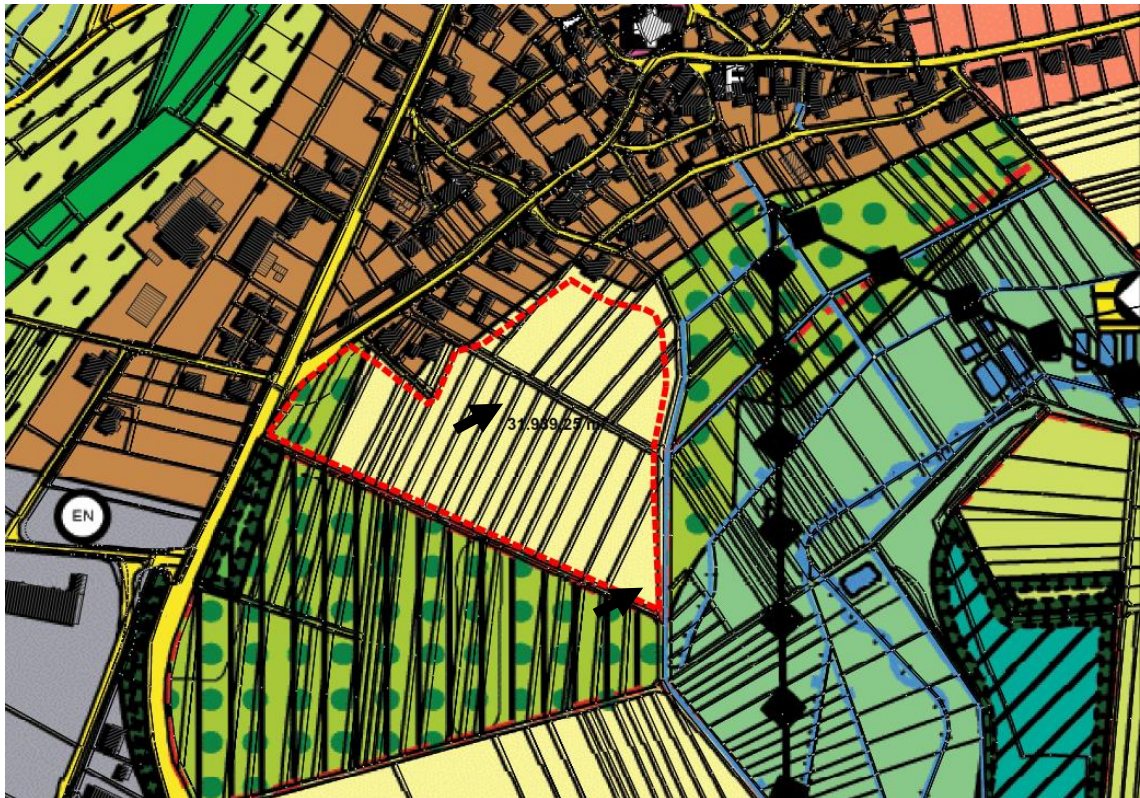
Die Bundesautobahn A 3 (Anschlussstelle Dierdorf) ist über die Bundesstraße B 413 und die Landesstraße L 266 in wenigen Minuten zu erreichen (Entfernung etwa 4 km).



## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf ist das Plangebiet nicht als Baufläche dargestellt. Für Verfahren nach § 13b BauGB ist das jedoch nicht entscheidend, da analog zu § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Eine solche Beeinträchtigung ist bei der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.


Entgegen erster Planungsüberlegungen der Ortsgemeinde soll das neue Baugebiet jedoch nicht in dem Umfang ausgewiesen werden, wie in dem nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt, sondern insbesondere aus topografischen Gründen auf den nunmehr vorgesehenen Planbereich beschränkt bleiben.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



 Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

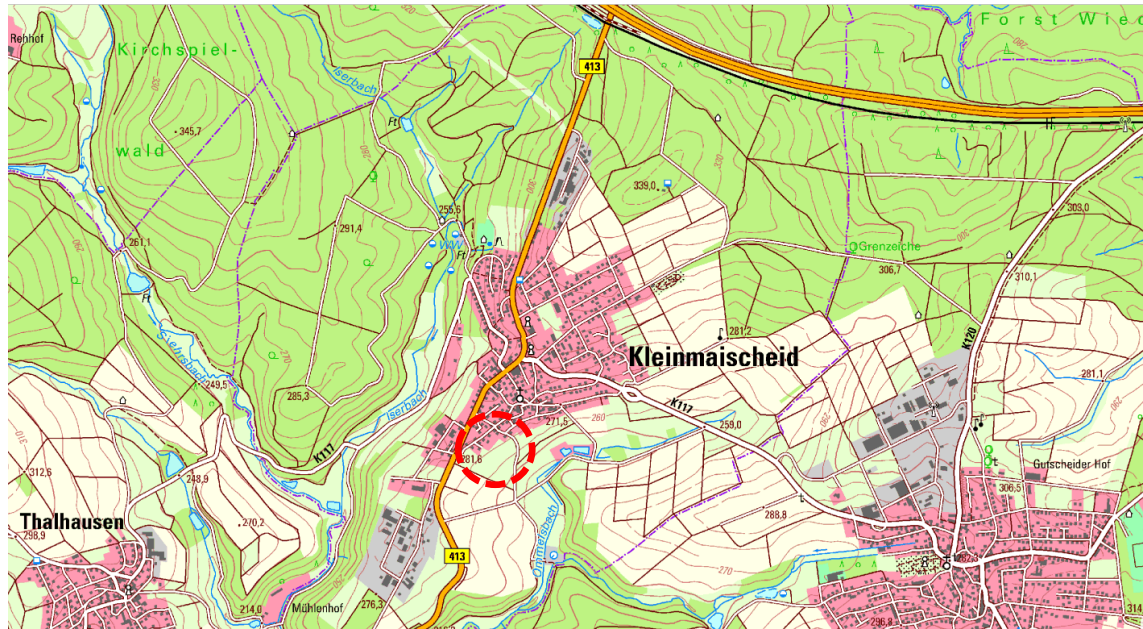
Auszug aus der Plankarte des RROP





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.



## Schutzgebiete

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



-  Natura2000 Netz
-  VSG Vogelschutzgebiete (BSG)
-  FFH Fauna-Flora-Habitate (BEG)
-  FFH Lebensraumtypen

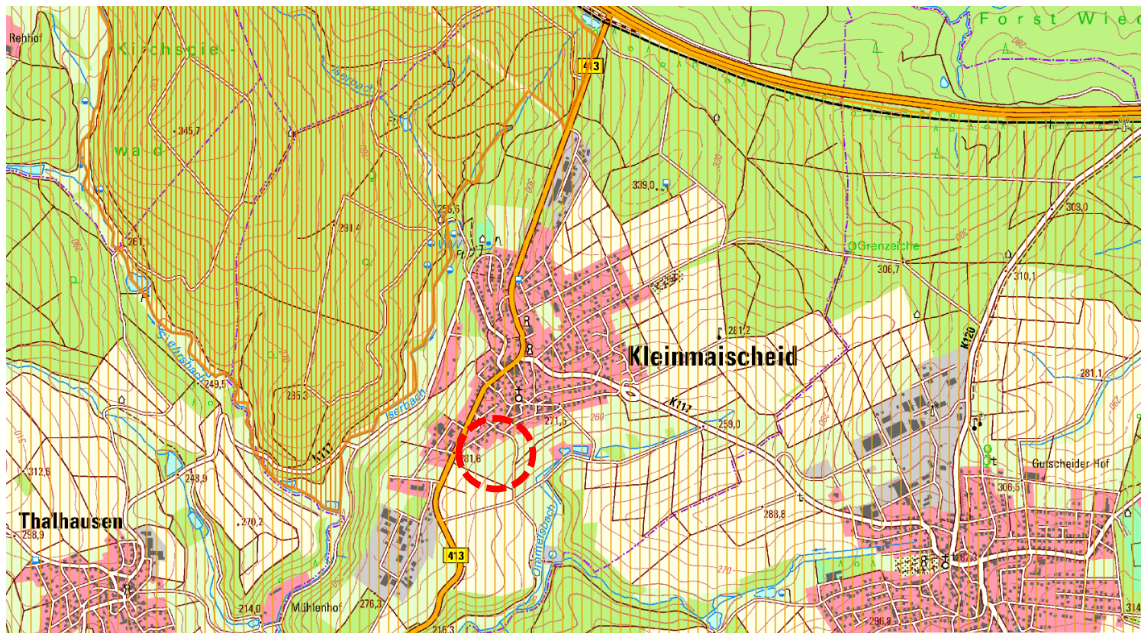
Natura 2000-Gebiet (Quelle LANIS RLP)

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das südwestlich gelegene, im Kartenausschnitt nicht enthaltene FFH- Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) in etwa als 2 km Entfernung. Es sind keine negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten, da das FFH-Gebiet vollkommen andere Lebensräume (Felsen und naturnahe Hangwälder, naturnahe Fließgewässerlebensräume mit weitgehend natürlicher Dynamik und Fischhabitaten für Lachs und Groppe, Fledermaushabitate in Hang- und Buchenwäldern) umfasst.

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

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

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

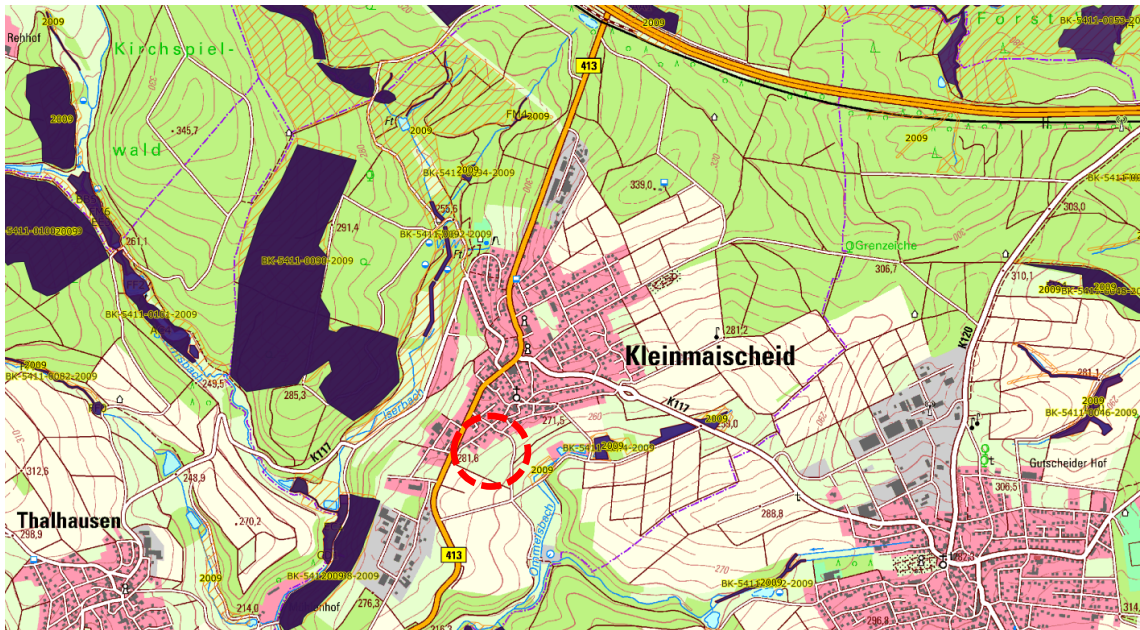


-  Nationale Schutzgebiete
-  NSG (Naturschutzgebiete)
-  Naturpark
-  Naturparkzonen
-  LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-  LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

Nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

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

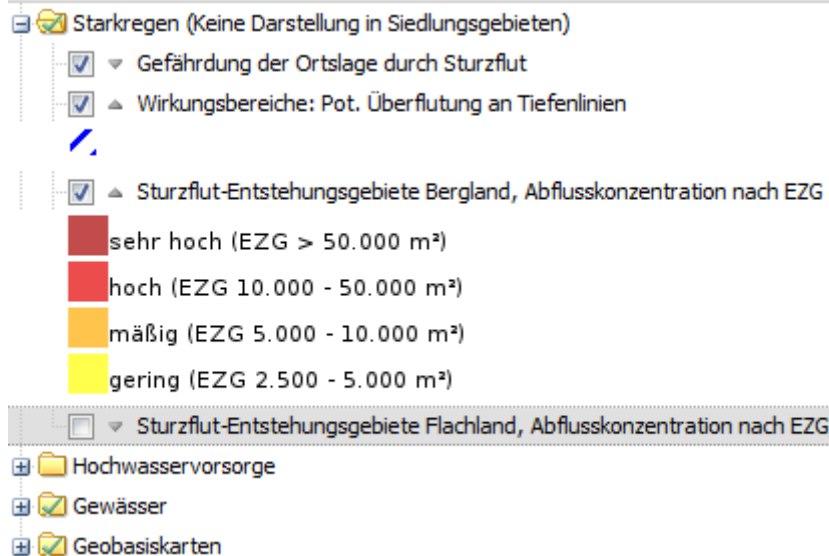




- Biotopkataster
  - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG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

Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

## Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregen



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

Wie der Kartenausschnitt zeigt, ist für das Plangebiet in den Randbereichen eine geringe Abflußkonzentration mit einem Einzugsgebiet zwischen 2.500 und 5.000 qm dargestellt. Die Gefährdung ergibt sich aus den örtlichen topografischen Verhältnissen, insbesondere der nach Südosten geneigten Hanglage. Wie der Kartenausschnitt jedoch erkennen lässt, ist das Plangebiet selbst ein wesentlicher Teil des Entstehungsgebietes auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und dem auf solchen Flächen bei Starkregen entstehenden oberflächigen Wasserabfluss. Ein Zulauf von Wasser aus oberhalb liegenden Gebieten ist wegen der dort bereits

vorhandenen Bebauung und Ableitung von Niederschlagswasser nicht verzeichnet. Insofern ist davon auszugehen, dass auch aus dem Plangebiet bei einer entsprechenden geregelten Ableitung des Niederschlagswassers in einem Trennsystem künftig bei Starkregen nur noch der innerhalb von Ortslagen übliche oberflächige Abfluss von Wasser bei Starkregen stattfindet und das Wasser überwiegend geordnet über Regeneinläufe in den Straßen und Hausanschlüsse in den Regenwasserkanal abgeleitet wird. Diese Belange gilt es im Rahmen der Fachplanung zur Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Entscheidend ist letztlich, dass kein unkontrollierter Zufluss von Wasser bei Starkregen in das Plangebiet hinein erfolgt, der sich nicht hinreichend steuern und unterbinden lässt. Das ist bei der vorliegenden Planung nicht zu befürchten, da die nördlich angrenzenden und höher gelegenen Flächen bebaut und mit öffentlichen Straßen einschließlich entsprechender Entwässerungsanlagen erschlossen sind.

## **Potenzielle Festsetzungen**

Über die Textlichen Festsetzungen und den Zulässigkeitsrahmen der künftigen Bebauung hat der Ortsgemeinderat noch nicht entschieden. Für ein Verfahren nach § 13b BauGB werden in der Regel bzw. häufig folgende Vorgaben getroffen, die auch bei der vorliegenden Planung in Betracht kommen:

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, zulässig sind Wohngebäude, ausnahmsweise können als untergeordnete Nutzung eines Wohnhauses zugelassen werden: nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Alle weiteren in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Zahl der Wohnungen

Grundflächenzahl 0,4, Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur als wasser-durchlässige befestigte Freiflächen, begrünte Dachflächen oder wenn auftreffendes Niederschlagswasser frei auf begrünte Flächen breitflächig über die belebte Bodenzone versickern kann, zwei Vollgeschosse, Firsthöhe maximal 10 m und Traufhöhe maximal 7 m über der Höhe des höchsten Punktes der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche, Einhaltung der Traufhöhe auf mindestens zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten sowie jeweils  $\frac{3}{4}$  der Dachlänge, Traufhöhe = Attika-Höhe über dem obersten Geschoss bei Flachdächern

abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Gebäudelängen bis 20 m ohne Garagen und Nebenanlagen

Wohnungen: maximal vier (Einzelhaus) bzw. zwei (Doppelhaushälfte)

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Stellplätze

flächendeckende Begrünung baulich nicht genutzter Grundstücksflächen über GRZ von 0,6 als Ansaaten (z.B. Rasen, Wildblumenwiese), Bepflanzungen (z.B. Kräuter- oder Blumenbeete, Stauden-, Gräser- und/oder Gehölzpflanzungen) oder Nutzgarten mindestens 2 Stellplätze oder Garagen je Wohnung auf dem Grundstück, mindestens 6 m Aufstellfläche vor Garagen