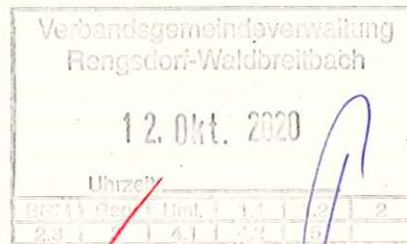




Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

**Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Postfach 1141**

56576 Rengsdorf



**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

09.10.2020

Mein Aktenzeichen 33- 0-637 Sd/ Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom E- Mail vom 14.09.2020	Ansprechpartner(in)/ E-Mail Gerhard Schlösser Gerhard.Schloesser@sgdnord.rlp.de	Telefon/Fax 02602 152-4113 0261 120-884113
---	---	--	---

**Kreisverwaltung - untere Landesplanungsbehörde - Postfach 2161, 56562
Neuwied**

**Bauleitplanung des Planungszweckverbandes Oberraden/Linkenbach;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“;**

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der neu gegründete Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach verfolgt mit der
Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, neue Gewerbeflächen in räumlicher Nähe
zur BAB 3 zu generieren. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht haben sich hierzu folgende
Anmerkungen ergeben:

Der rd. 23,2 ha große Geltungsbereich liegt auf einer Wasserscheide, die in nördliche
und südliche Richtung abfällt. Die betroffenen Flächen sind überwiegend bewaldet
bzw. südöstlich der L 265 auch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.
Das anfallende Niederschlagswasser wird im Wesentlichen vom Bewuchs

1/5

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 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 www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.



aufgenommen bzw. versickert breitflächig in den Untergrund, wo es der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Gegebenenfalls oberirdisch abfließendes Wasser gelangt den natürlichen Geländebeziehungen folgend zeitverzögert zu den außerhalb des Planbereichs talwärts gelegenen Ursprüngen des Aubachs bzw. Grenzbachs (Gewässer III. Ordnung). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließgewässer.

Gemäß Punkt 7 der Begründung ist ein Teilbereich der Schutzzone III des mit Rechtsverordnung vom 14.07.1989 zugunsten der Verbandsgemeinde Rengsdorf ausgewiesenen Wasserschutzgebiets „Quelle Gierend“ nachrichtlich übernommen und in der Planurkunde dargestellt worden.

Ausweislich der Kennzeichnungen in der Planurkunde liegt dieser Bereich innerhalb des geplanten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber außerhalb der geplanten Baugrenze.

Bei der geschützten Quelle handelt es sich um eine oberflächennahe Gewinnungsanlage, bei der negative Auswirkungen aufgrund äußerer Einflüsse zu besorgen sind. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann derzeit noch breitflächig in den Untergrund versickern und so der Grundwasserneubildung dienen. Bei einer Erschließung des Plangebietes würden wasserrückhaltende bzw. -speichernde Funktionen der Flächen verloren gehen. Darüber hinaus würden Bodenverdichtungen zu einer deutlichen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie zur Erhöhung des oberirdischen Abflusses führen.

Die „Quelle Gierend“ stellt für die VGW Rengsdorf-Waldbreitbach angesichts der aktuellen klimatischen Entwicklungen und der inzwischen problematischen Versorgungssituation mit Trinkwasser gerade im Großraumbereich Rengsdorf eine unverzichtbare Trinkwassergewinnungsanlage zur gebotenen Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung dar.

Dieser bislang noch unberührte Bereich der SZ III des WSG „Quelle Gierend“ wird überwiegend forstwirtschaftlich genutzt (Bodennutzungsart Wald). Gem. § 3 Abs. 3 der Rechtsverordnung über die Festsetzung des WSG „Quelle Gierend“ vom 14.07.1989 sind in der Schutzzone III alle Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge untersagt, die den Schutz vor weitreichenden nachteiligen Veränderungen beeinträchtigen. Es folgt eine beispielhafte Aufzählung („und zwar vor allem“).



Folgt im Anschluss an die Formulierung „und zwar insbesondere“ oder „vor Allem“ eine konkrete Aufzählung bestimmter Maßnahmen, so handelt es sich hierbei lediglich um eine beispielhafte, nicht aber um eine abschließende Aufzählung der in der Schutzzone untersagten Maßnahmen (so OVG Rheinland-Pfalz vom 29. März 2001, 1 A 11786/00. OVG).

Grundlage bei der Bewertung von Einrichtungen, Handlungen und Vorgänge in einem Wasserschutzgebiet ist das technische DVGW-Arbeitsblatt W 101, Ausgabe Juni 2006, Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1, Schutzgebiete für Trinkwasser. Dieses Arbeitsblatt entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und stellt in Bezug auf Trinkwasserschutzgebiete ein technisches Grundsatzgutachten dar. Gem. Tabelle 1 der W 101 werden unter Pkt. 6 die „potentiellen Gefährdungen mit Prüfungsbedarf“ aufgeführt, welche den Schutz vor Verunreinigungen beeinträchtigen können. Unter Pkt. 6.11 sind Kahlschlag und Waldrodungen mit einem für die Schutzzone III hohem Gefährdungspotential aufgeführt.

Die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der RVO des WSG „Quelle Gierend“ zur Rodung von Wald ist mit dem Schutzziel nicht vereinbar und kann somit nicht in Aussicht gestellt werden.

Somit ist der bislang noch unberührte Bereich der SZ III des WSG „Quelle Gierend“ aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens zu entfernen.

Nach Punkt 5.7 der Begründung soll zwar für den besagten Bereich eine planungsrechtliche Sicherung erfolgen mit dem Ziel, einen größtmöglichen Schutz für das Trinkwasserschutzgebiet zu ermöglichen. Dies stellt aber einen Widerspruch zu der eigentlichen Intention des B-Plan-Verfahrens dar, da hier die Ausweisung gewerblicher Bauflächen bzw. gewerblicher Siedlungsentwicklungsflächen angestrebt wird. In Ergänzung zu den Vorgaben der RVO des WSG „Quelle Gierend“ ist somit ein Verbleib der Schutzgebietsfläche im räumlichen Geltungsbereich mit den Schutzzielen des Wasserschutzgebietes unvereinbar.

Zum Schutz eines Trinkwasservorkommens werden Schutzgebietsverfahren durchgeführt und entsprechende Rechtsverordnungen festgesetzt, ergänzt um die Vorgaben der hier einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik. Wie oben beschrieben wurde für die Quelle Gierend per Rechtsverordnung vom 14.07.1989 zugunsten der damaligen Verbandsgemeinde Rengsdorf ein Wasserschutzgebiet festgesetzt.



Zur Sicherung eines Trinkwasserschutzgebietes bedarf es insofern keiner Aufnahme in einen Bebauungsplan.

Bereits im Zuge der Bauleitplanung für die VG Puderbach im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Juni 2008) wurde unsererseits auf die konkurrierenden Nutzungsansprüche durch die Ausweisung der zugunsten der Ortsgemeinde Linkenbach geplanten Gewerbefläche „Auf der Heide“ eingegangen. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Konkretisierung der Planungsabsichten die Unterschutzstellung der „Quelle Gierend“ als Trinkwassergewinnungsanlage in Frage stellt mit der Folge, dass sie letztendlich ernsthaft in Gefahr ist.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes haben die beteiligten Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die Wasserversorgung sicherzustellen und das anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu beseitigen.

Inwieweit eine ausreichende Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser des relativ großen Plangebietes und der sich dort ansiedelnden ggf. wasserintensiven Betriebe durch einfache Netzerweiterungen sichergestellt werden kann, wäre durch die/den Versorgungsträger zu klären.

Soweit es die Abwasserbeseitigung betrifft ist festzustellen, dass das Plangebiet weder im Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeindewerke Puderbach (VGW) noch dem der VGW Rengsdorf-Waldbreitbach berücksichtigt ist. Unabhängig ihrer Zuordnung zu den Kläranlagen Fockenbachtal bzw. Jahrsbachtal setzt die beabsichtigte großflächige Neuausweisung eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der Anlagen bzw. des vorhandenen Kanalsystems voraus. Die einzelnen Teilflächen des Plangebietes stellen aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausrichtung bereits hinsichtlich der Beseitigung des Schmutzwasseranteils eine besondere Herausforderung dar.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als bewaldete Fläche dar. Die beabsichtigte Erschließung wirkt sich bei dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad insoweit besonders nachteilig auf den Bodenwasserhaushalt aus, da - wie oben beschrieben - die wasserrückhaltende bzw. -speichernde Funktion des Bodens verloren geht. Zum einen kann Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern und wird dadurch der Grundwasserneubildung entzogen. Zum anderen führt dies zu einer



erheblichen Erhöhung des oberirdischen Abflusses und damit zur Verschärfung der Hochwassergefahr. Dabei ist der östliche Teil der Ortslage Oberraden besonders betroffen, da aufgrund der örtlichen Geländeverhältnisse von einer nachgewiesenen hohen Abflusskonzentration auszugehen ist. In diesem Zusammenhang verweise ich auf das Hochwasserinfopaket der VG Rengsdorf-Waldbreitbach, welches den Planbereich südlich der L 265 als Entstehungsgebiet für Sturzfluten nach Starkregenereignissen identifiziert.

Die abflussrelevanten Auswirkungen, die sich aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss ergeben, sind gemäß § 28 LWG auszugleichen. Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass für das im Plangebiet anfallende und getrennt abzuleitende Niederschlagswasser mit den o. g. Bachläufen Aubach und Grenzbach keine leistungsfähigen Gewässer zur Verfügung stehen. Selbst gedrosselte Abflüsse würden in den jungfräulichen Bachläufen zu einer hydraulischen Überlastung mit nicht vertretbaren gewässerschädigenden Erosionen führen. Notwendige Einleitungserlaubnisse können von daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Da der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers somit enge Grenzen gesetzt sind, muss die Erschließung des Plangebietes bzgl. der Abwasserbeseitigung grundsätzlich in Frage gestellt werden. Die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplans hängt aber auch gerade davon ab, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung prinzipiell möglich und geklärt ist.

Zusammenfassend bleibt letztlich festzustellen, dass aufgrund der v. g. Anmerkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Gerhard Schlösser)



Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach					
13. Jan. 2023					
Rengsdorf					
BGM	Reg	Uml	1.1	1.2	2
2.3	8	4.1	4.2	5	

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 1 56402 Montabaur

**Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Postfach 1141**

56576 Rengsdorf

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

09.01.2023

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
33- 0-637 Sö/ Bitte immer angeben!	02.12.2022 FB 3, 3.1.14	Gerhard Schlösser Gerhard.Schloesser@sgdnord.rlp.de	02602 152-4113 0261 120-884113

**Kreisverwaltung - untere Landesplanungsbehörde - Postfach 2161, 56562
Neuwied**

**Bauleitplanung des Planungszweckverbandes Oberraden/Linkenbach;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“;**

hier: Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der neu gegründete Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach verfolgt mit der
Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Heide“ das Ziel, neue Gewerbeflächen in
räumlicher Nähe zur BAB 3 zu generieren. Hierzu hatten wir aus wasserwirtschaftlicher
Sicht in einem ersten Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 09.10.2020 ausführlich
Stellung genommen.

In der aktuell vorliegenden Planfassung vom 01.12.2022 wurde der Bereich des mit
Rechtsverordnung vom 14.07.1989 zugunsten der Verbandsgemeinde Rengsdorf-
Waldbreitbach festgesetzten Wasserschutzgebietes „Quelle Gierend“ ausgespart und

1/6

Kernarbeitszeiten	Verkehrsbindung	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 09.00-13.00 Uhr	ICE-Bahnhof Montabaur Linien 460, 462, 480, 481 Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz	hinter dem Dienstgebäude (bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße, Parkplatz „Kalbswiese“ an der Fröschportstraße

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der
SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten Sie Hinweise zu deren Nutzung.



entgegen der Ausführungen unter Kapitel 4.1 zwar auf rd. 15,5 ha reduziert. Dennoch grenzt der jetzt dargestellt Geltungsbereich unmittelbar an die Schutzzone III des v. g. Wasserschutzgebietes an.

Die Ausführungen und Hinweise bezüglich des o.g. Wasserschutzgebietes gelten weiterhin. Die Quelle Gierend ist nach wie vor eine maßgebliche Gewinnungsanlage zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung in der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach. Die Sensibilität des Wasserschutzgebietes und die damit einhergehende Problematik bezüglich des geplanten Gewerbegebietes sind hinreichend bekannt.

In der Planurkunde ist eine Ein- und Ausfahrt von der L 266 aus in das südlich angrenzende Gewerbegebiet (Gemarkung Linkenbach, Flur 9, Flurstück 7/5) geplant, das im Eigentum des ansässigen Holzbe- und -verarbeitungsbetriebs steht. Eine weitere „innere“ Verkehrsführung über diese Ein- und Ausfahrt hinaus innerhalb des Plangebietes ist nicht dargestellt. Diese Planbeschreibung wird im Begründungsteil nur bedingt konkretisiert. Der Ein-/Ausfahrtsbereich dient demnach dazu, die Erweiterungsfläche des ansässigen Holzbe- und -verarbeitungsbetriebs zu erreichen bzw. zu verlassen.

Die Ausführungen unter Kapitel 5.5 der Begründung legen den Schluss nahe, dass zwischen dem „Betriebsgelände van Roje“, welches südwestlich innerhalb des Wasserschutzgebietes angrenzt (Gemarkung Oberhonnefeld, Flur 7, u.a. Flurstück 31 und 32) und der v. g. Erweiterungsfläche eine Verbindung ermöglicht werden soll.

Eine Anbindung der Verkehrsführung zum Standort der Fa. van Roje innerhalb des Wasserschutzgebietes ist aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes abzulehnen. Ein derartiger Wegebau und das in der Folge resultierende Verkehrsaufkommen inkl. Schwerverkehrslasten innerhalb des Wasserschutzgebietes sind unzulässig. Die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen geht mit einer massiven Bodenverdichtung einher und sorgt für eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. In der Gemarkung Linkenbach, Flur 9, Flurstück 7/5, Schutzzone III des Wasserschutzgebietes, wurde im Herbst 2021 ein bestehender Feldweg zu einem Wirtschaftsweg durch Befestigung mit Schotter und Geotextil ausgebaut. Der Weg führt zu einer ebenfalls befestigten Platzfläche (außerhalb des WSG). Der uns vorliegende



geotechnische Bericht der GBU GmbH vom 28.06.2022 bestätigt, dass trotzdem eine Versickerung auf den bereits unzulässig hergestellten Verkehrsflächen stattfindet. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen daher erhebliche Bedenken gegen eine Anbindung des Gewerbegebietes an das Firmengelände von Roje innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes.

Das genaue Erfordernis für die Ein-/Ausfahrt ist in der Planurkunde und dem Begründungsteil entsprechend zu konkretisieren und durch die Darstellung einer inneren Verkehrsführung zur Vermeidung von Unklarheiten zu ergänzen.

Einer Anbindung an die Erweiterungsflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes stehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Der rd. 15,5 ha große Geltungsbereich liegt auf einer Wasserscheide, die in nördliche und südliche Richtung abfällt. Die betroffenen Flächen sind durch forstwirtschaftliche bzw. durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Wesentlichen vom Bewuchs aufgenommen bzw. versickert breitflächig in den Untergrund, wo es der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Gegebenenfalls oberirdisch abfließendes Wasser gelangt den natürlichen Geländeverhältnissen folgend zeitverzögert zu den außerhalb des Planbereichs talwärts gelegenen Ursprüngen des Aubachs bzw. Grenzbachs (Gewässer III. Ordnung). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließgewässer.

Im Rahmen einer Gefährdungsanalyse wurde der Bereich südlich der L 265 aufgrund einer teils hohen Abflusskonzentration als Entstehungsgebiet für Sturzfluten nach Starkregenereignissen identifiziert. Bei Starkregenereignissen konzentriert sich der Abfluss der Geländeneigung folgend in Richtung der vorhandenen Bebauung der Ortslage Oberraden. Gebäude wären in diesem Bereich einer nicht zu unterschätzenden Überflutungsfahrer ausgesetzt. Von der geplanten Ausweisung der Gewerbeflächen ist nicht zuletzt auch wegen des erhöhten Niederschlagswasserabflusses infolge der zusätzlichen Flächenversiegelung deshalb dringend abzuraten.

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes haben die beteiligten Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung die Wasserversorgung sicherzustellen und das anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu beseitigen.



Inwieweit eine ausreichende Versorgung mit Trink- Brauch- und Löschwasser des relativ großen Plangebietes und der sich dort ansiedelnden ggf. wasserintensiven Betriebe durch einfache Netzerweiterungen sichergestellt werden kann, wäre durch die/den Versorgungsträger zu klären.

Soweit es die Abwasserbeseitigung betrifft ist festzustellen, dass das Plangebiet weder im Abwasserbeseitigungskonzept der Verbandsgemeindewerke Puderbach (VGW) noch dem der VGW Rengsdorf-Waldbreitbach berücksichtigt ist. Unabhängig ihrer Zuordnung zu den Kläranlagen Fockenbachtal bzw. Jahrsbachtal setzt die beabsichtigte großflächige Neuausweisung eine ausreichende hydraulische und schmutzfrachttechnische Leistungsfähigkeit der Anlagen bzw. des vorhandenen Kanalsystems voraus. Die einzelnen Teilflächen des Plangebietes stellen aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausrichtung bereits hinsichtlich der Beseitigung des Schmutzwasseranteils in technischer wie in wirtschaftlicher Weise eine besondere Herausforderung dar.

Das Plangebiet unterliegt aktuell der forst- bzw. landwirtschaftlichen Nutzung und ermöglicht so eine weitgehende Versickerung der anfallenden Niederschläge. Die beabsichtigte Erschließung wirkt sich bei dem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad insoweit besonders nachteilig auf den Bodenwasserhaushalt aus, da die wasserrückhaltende bzw. -speichernde Funktion des Bodens verloren geht. Zum einen kann Niederschlagswasser nicht mehr in dem Maße wie bisher versickern und wird dadurch der Grundwasserneubildung entzogen. Zum anderen führt dies zu einer erheblichen Erhöhung des oberirdischen Abflusses und damit zur Verschärfung der Hochwassergefahr, die in Verbindung mit der o. g. hohen Abflusskonzentration bei Starkregen insbesondere die Überflutungsgefahr für die Ortslage Oberraden zusätzlich erhöht. Dabei ist der östliche Teil der Ortslage Oberraden besonders betroffen, da aufgrund der örtlichen Geländeverhältnisse von einer nachgewiesenen hohen Abflusskonzentration auszugehen ist.

Die abflussrelevanten Auswirkungen, die sich aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss ergeben, sind gemäß § 28 LWG auszugleichen. In der Begründung findet sich hierzu lediglich der Verweis auf ein ausgearbeitetes Entwässerungskonzept des Planungsbüros Dittrich, Neustadt/ Wied. Dieses ist jedoch kein Bestandteil der vorgelegten Unterlagen und kann daher nicht beurteilt werden. Die Entwässerung ist nach aktuellem Stand demnach nicht nachvollziehbar oder geklärt. Vielmehr müssen



die in der Planurkunde dargestellten Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich der Standorte für die Regenrückhaltebecken (RRHB) in Frage gestellt werden.

So grenzt beispielsweise das südlich der L 266 dargestellte RRHB unmittelbar an das o. g. Wasserschutzgebiet an. Gemäß 3 Abs. 3 Buchstabe a) der Rechtsverordnung vom 14.07.1989 ist u.a. die Versenkung oder Versickerung von Abwasser einschließlich des von Straßen und Verkehrsflächen abfließenden Wassers in der Schutzzone III verboten. Bei der Entwässerungsplanung ist in jedem Fall zu berücksichtigen, dass die Abwasserbeseitigung ausschließlich außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgt und ein Zustrom in das sensible Gebiet nachweislich ausgeschlossen werden kann. Nach dem aktuellen Planungsstand muss zudem davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung für das südlich der L 265 gelegene Plangebiet nachteilige Auswirkungen auf das zum Schutz der Brunnen „Oberraden“ und „In der Achterwies“ zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach abgegrenzte Wasserschutzgebiet hat und insoweit hinsichtlich ihrer Zulassungsfähigkeit in Frage gestellt werden muss.

Daneben ist vorliegend zu berücksichtigen, dass für das im Plangebiet anfallende und getrennt abzuleitende Niederschlagswasser mit den o. g. Bachläufen Aubach und Grenzbach keine leistungsfähigen Gewässer zur Verfügung stehen. Selbst gedrosselte Abflüsse würden in den jungfräulichen Bachläufen zu einer hydraulischen Überlastung mit nicht vertretbaren gewässerschädigenden Erosionen führen. Notwendige Einleitungserlaubnisse können von daher unter Berücksichtigung des DWA Merkblatts M 102-3 nicht in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der bestehenden Restriktionen muss davon ausgegangen werden, dass die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes wegen erkennbar unzureichender Entwässerungsmöglichkeiten nicht gewährleistet werden kann.

Die rechtssichere Aufstellung des Bebauungsplans hängt aber auch gerade davon ab, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung prinzipiell möglich und geklärt ist. Es kann insoweit entgegen der Ausführungen in Kapitel 5.6 nicht davon ausgegangen werden, dass mit den im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen den Vorgaben der Wassergesetze entsprochen werden kann. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäß Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz 1. Senat vom 08.03.2012, Az.: 1 A

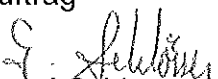


10803/11, ein Bebauungsplan wegen Fehlern im Abwägungsvorgang oder Ermittlungsfehlern unwirksam sein kann, sofern er die Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung nur unzureichend berücksichtigt und die Prüfung der Realisierungsmöglichkeit künftigen Verfahren vorbehält.

Zusammenfassend bleibt letztlich festzustellen, dass aufgrund der v. g. Anmerkungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


(Gerhard Schlösser)



ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: info@vg-rw.de; julia.prangenberg@vg-rw.de

Verbandsgemeindeverwaltung
Frau Julia Prangenberg
Westerwaldstraße 34
56579 Rengsdorf

Jahnstraße 5
56457 Westerburg
Telefon 02663 9165-0
Telefax 02663 9165-1150
vermka-wwt@vermkv.rlp.de
www.vermkv.rlp.de

05. Oktober 2020

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in) / E-Mail	Telefon / Fax
26 512	14.09.2020	Dirk Mittler	(02663) 9165-1240
Bitte immer angeben!		dirk.mittler@vermkv.rlp.de	

Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ des Zweckverbandes „Auf der Heide“

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus bodenordnerischer Sicht wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan setzt als bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich teils in Privatbesitz befinden. Die Neuordnung kann grundsätzlich auch durch ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren erfolgen.

Hierzu möchten wir Ihnen grundlegendes mitteilen:

Ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist ein Verwaltungsverfahren innerhalb der Schranken- und Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG)). Ausdruck findet dies insbesondere in der erforderlichen Privatnützigkeit der Gesamtmaßnahmen, d.h. einerseits müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dementsprechend im Interesse der Eigentümer ausgestaltet sein und andererseits muss eine angemessene Substanzerhaltung der Eigentumsobjekte als wichtigste Zulässigkeitsvoraussetzung für die Umlegung gewährleistet sein. Die Festsetzung als „Gewerbegebiet (GE)“ kann als fremdnützig angesehen werden, da Sie aufgrund der Art und des Maßes der Nutzung keine im

1/2

Weiterer Dienstort:
Nastätter Straße 31-33
56346 Sankt Goarshausen
Telefon 02663 9165-0
Telefax 02663 9165-2150

Geschäftszeiten:
Montag – Freitag 8.00 – 13.00 Uhr
und nach Vereinbarung

mehrheitlichen Interesse der Betroffenen Eigentümer liegenden Nutzung erwarten lässt. Daher wird die Realisierung mit Hilfe eines Umlegungsverfahrens als schwierig erachtet.

Im vorliegenden Fall empfehlen wir zunächst eine privatrechtliche Regelung herbeizuführen, die grundsätzlich Vorrang vor der gesetzlichen Umlegung hat. Liegen für bodenordnerische Maßnahmen abschließende privatrechtliche Vereinbarungen vor, bleibt kein Raum mehr für die Umlegung. Sollte eine privatrechtliche Umsetzung nicht zu Stande kommen oder objektiv nicht möglich sein, ist eine gesetzliche Bodenordnung erforderlich. Dazu bietet es sich nach Durchführung der ersten Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans an, zwischen Vertretern des Zweckverbandes sowie der Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach und uns ein Abstimmungsgespräch zu führen.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass durch die Einbeziehung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke in die Planung und Baulandumlegung erhebliche Nachteile für den Restbetrieb landwirtschaftlicher Unternehmen entstehen können. Anhand eines Luftbildes ist zu erkennen, dass die überplanten Flächen derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Dies sollte im Bebauungsplanverfahren genauer untersucht werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Christian Paulik

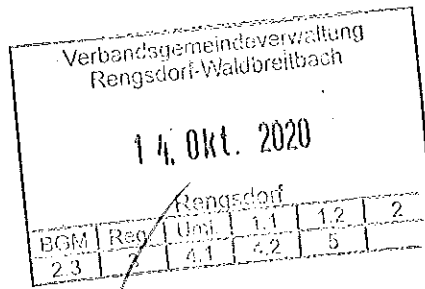
Christian Paulik

Obervermessungsrat



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstr. 32-34
56579 Rengsdorf



REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2171
poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

09.10.2020

Mein Aktenzeichen
23/01/6/2020/0357/JAE
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
14.09.2020

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Philipp Jächel
Philipp.Jaechel@sgdnord.rlp.de

Telefon / Fax
0261 120-2069

Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Auf der Heide", der Ortsge- meinde Oberraden-Linkenbach

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Ab-
satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Bewertung des Immissionsschutzes ist es notwendig eine Schallimmissionsprog-
nose, die den Anforderungen der TA-Lärm entspricht, erstellen zu lassen.

Die Prognose ist notwendig um die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte der an-
grenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Des Weiteren wurde in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans vom
10.09.2020 unter Nr. 5.1 die Notwendigkeit eines Immissionsschutzgutachtens festge-
stellt.

1/2

Kernarbeitszeiten
09:00-12:00 Uhr
14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Verkehrsbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Görresplatz
Behindertenparkplatz: Regierungsstr.
vor dem Oberlandesgericht



Hinweis:

Es wird empfohlen für das Plangebiet Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 zu bestimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Philipp Jächel

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstr. 32-34
56579 Rengsdorf

**REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT**

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2171
poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

06.12.2022

Mein Aktenzeichen
23/01/6/2022/0394
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom
02.12.2022

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Lars Thees
Lars.Thees@sgdnord.rlp.de

Telefon / Fax
0261 120-2191
0261 120-2171

Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“, Aufstellung des Bebauungsplan "Auf der Heide"

Erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

eine abschließende Stellungnahme erfolgt, sobald das unter Punkt 5.1 der Begründung aufgeführte Immissionsschutzgutachten vorliegt.

Die Stellungnahme vom 09.10.2020 Az.: 23/01/6/2020/0357/JAE hat weiterhin Bestand.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Lars Thees

1/1

Kernarbeitszeiten
09:00-12:00 Uhr
14:00-15:30 Uhr
Freitag 9:00-12:00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Parkhaus Görresplatz
Behindertenparkplatz: Regierungsstr.
vor dem Oberlandesgericht



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Postanschrift:

Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstraße 32-34
56579 Rengsdorf

Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach					
16. Okt. 2020					
Rengsdorf					
BGM	R.d.	Uml.	1.1	1.2	2
2.3	3	4.1	4.2	5	

Hausanschrift:

Peter Klöckner Straße 3
56073 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0

Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233

e-mail: koblenz@lwk-rlp.de

Internet: www.lwk-rlp.de

Ihr Aktenzeichen
Email
Julia Prangenberg
Ihre E-Mail vom
14.09.2020

Unser Aktenzeichen
14-04.03

Auskunft erteilt – Durchwahl
Sabrina Groschupf - 245

E-Mail
sabrina.groschupf@lwk-rlp.de

Datum
15.10.2020

Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“ der Gemeinden Oberraden- Linkenbach

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem gegenständlichen Vorhaben wurde bereits durch uns eine Stellungnahme vom 06.04.2011 verfasst. Damals wurden ausschließlich forstwirtschaftliche Flächen tangiert. Diese Flächen sind weiterhin Bestandteil des gegenständlichen Bebauungsplanes. Es wurde jedoch nun im Rahmen der vorliegenden Beteiligung das Gebiet in süd-östlicher Richtung in der Gemarkung Oberraden erweitert. Hierdurch werden landwirtschaftliche Produktionsflächen überplant. Durch die Ausweisung der Flächen zu Gewerbe, entsteht ein Verlust für die Landwirtschaft. Für die Flächen liegt eine gute Bodenertragsnutzung vor. Grundsätzlich wird daher die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen abgelehnt.

Gem. den uns vorliegenden Planungen, wird die Parzelle 10, Flur 1, im östlichen Bereich als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ausgewiesen. In Vorbehaltsflächen soll der jeweiligen raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung (hier landwirtschaftliche Nutzung) bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die vorgebrachte Bauleitplanung stimmt mit den Zielen des RROP Mittelrhein-Westerwald in diesem Bereich nicht überein.

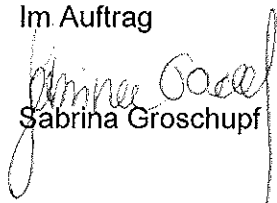
Nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft sollte eine enge Abstimmung mit dem betroffenen Bewirtschaftern und Eigentümern getroffen werden, um ggf. den Flächenverlust für die landwirtschaftlichen Betriebe durch Ersatzflächen zu kompensieren.

Desweiteren werden in den Unterlagen keine Aussagen zu möglichen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Wir verweisen hier auf § 15 BNatSchG, „in dem bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und

Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Generell ist festzuhalten, dass durch die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen in einem großen Ausmaß landwirtschaftliche Nutz- und damit wichtige Produktionsflächen verloren gehen. Aufgrund restriktiver Maßnahmen können einige dieser Flächen nicht in betriebliche Abläufe von landwirtschaftlichen Betrieben integriert werden, sodass diese für die Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich und teilweise sogar aufgegeben werden. U.E. sollte daher bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen die örtliche Landwirtschaft frühzeitig eingebunden werden. Beispielsweise können hier produktionsintegrierte Maßnahmen (Ansaat im doppelten Reihenabstand, Blühstreifen, Feldlerchenfenster etc.) herangezogen werden. In diesem Rahmen verweisen wir zusätzlich, auf die Zusammenarbeit mit unserer Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz (www.kula-rlp.de), die mit dem Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz zusammenarbeitet. Die Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz erarbeitet und betreut gemeinsam mit örtlichen Landwirten Maßnahmen, die privaten Bauvorhaben sowie der kommunalen Bauleitplanung dienen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sabrina Groschupf



Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach

09. Jan. 2023

Rengsdorf

BGM	Reg.	Umk.	1.1	1.2	2
2,3	/	4,1	4,2	5	

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 20 10 53, 56010 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstr. 32 – 34
56579 Rengsdorf

Postanschrift:

Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Hausanschrift:

Peter Klöckner Straße 3
56073 Koblenz

Telefon: 02 61 / 9 15 93 - 0
Telefax: 02 61 / 9 15 93 - 233
e-mail: koblenz@lwk-rlp.de
Internet: www.lwk-rlp.de

Ihr Aktenzeichen
FB3, 3.1.14
Ihr Schreiben vom
02.12.2022

Unser Aktenzeichen
14-04.03

Auskunft erteilt – Durchwahl
Johannes Maur - 245

E-Mail
johannes.maur@lwk-rlp.de

Datum
05.01.2023

**Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“
Bebauungsplan „Auf der Heide“ des Planungszweckverbandes Oberraden-Linkenbach
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben benannten Bauleitplanung, nimmt der Unterzeichner wie folgt Stellung:
Grundsätzlich bleiben wir bei unserer Einschätzung und verweisen vollumfänglich auf unsere
Stellungnahme vom 15.10.2020. Die Gespräche müssen frühzeitig mit den betroffenen
Landwirten der einzelnen Ortsgemeinden geführt werden. Ein Flächenverlust von über 5% je
Betrieb muss ausgeschlossen werden, um eine betriebsrelevante Betroffenheit auszuschließen.
Des Weiteren können wir bei einer Rodung einer Ersatzaufforstung durch die oben benannten
Gründe nicht zustimmen. Der Landkreis Neuwied verfügt über 44% Wald und liegt somit über
den 35% Waldanteil der vom Ministerium geforderten Mindestgröße eines Landkreises um eine
Walderhaltungsabgabe zu realisieren. Diese Walderhaltungsabgabe könnte für
strukturverbessernde Maßnahmen in bestehenden Wäldern und zum Beispiel Kalamitätsflächen
In Anspruch genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Johannes Maur

Bankverbindung

Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück e.G, IBAN: DE95 5609 0000 0002 0166 63, BIC: GENODE51KRE Seite | 1
Postgirokonto Ludwigshafen: IBAN: DE04 5451 0067 0032 6046 79, BIC: PBNKDEFF
Steuer-ID: DE314595863, Steuer-Nr.: 06/650/00572

KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
-Bauleitplanung-
Westerwaldstraße 32-34
56579 Rengsdorf

Sachgebiet: Bauleitplanung

Lilija Noll

Lilija.Noll@Kreis-Neuwied.de

Telefon: 02631/803-402

Telefax: 02631/803-93-402

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 168

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

Datum: 30. Oktober 2020

Aktenzeichen: 6/10 – 61 NL

Bauleitplanung des Zweckverbandes Oberraden-Linkenbach; Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Heide“

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Brand- und Katastrophenschutz:

„Im o.g. Baugebiet ist die Löschwasserversorgung entsprechend der Technischen Regel – Arbeitsblatt 2018-4 vom Oktober 2018 „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ – sicherzustellen und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Juli 1998) zu beachten und umzusetzen.“

Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung und Radverkehrsförderung:

„Gegenstand des vorliegenden B-Planverfahrens ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen an der gemeinsamen Gemarkungsgrenze der Ortsgemeinden Oberraden und Linkenbach , südlich der Autobahn A3, im Bereich des Kreuzungspunktes der Landesstraßen L 265/L266.

Das Plangebiet ist nur für einen südlich der L 266 gelegenen Teilbereich, der außerhalb der Wasserschutzzone liegt, aus dem FNP der VG Puderbach entwickelt. Somit widerspricht das Plangebiet des Planungszweckverbandes Oberraden/Linkenbach insgesamt dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB. Daher sind Änderungen der jeweiligen FNP der VGen Puderbach und (ehem.) Rengsdorf erforderlich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung bindend. Die Grundsätze sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind der kommunalen Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zugänglich.

Inwieweit die Erfordernisse der Raumordnung durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen sind, wird auf Antrag im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des FNP geprüft.

Hierzu sind u. a. die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung der Änderungsverfahren der FNP der beiden VG-Räte erforderlich. Die Prüfung der Erfordernisse der Raumordnung sollte bis spätestens zur Offenlage des B-Planes erfolgen.

Daher können wir uns im laufenden B-Planverfahren gem. § 4 (1) BauGB dahingehend noch nicht abschließend äußern.

Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeiten für eine zukünftige Ortsumgehung (OU) der B 256 von Gierenderhöhe ein. Der LBM wurde u.W. am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Wir bitten um Abstimmung mit dortiger Straßenplanung:

- 1. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.*
- 2. Auch darüber hinaus (bauplanerisches Gebot der Konfliktbewältigung) bzgl. der Weiterführung der OU vom Plangebiet zur Anschlussstelle der BAB 3:*

Wenn die Bebauungsplanung so beibehalten wird, bleibt für diesen Abschnitt der OU nur noch eine Führung zwischen ICE-NBS und dem nördlichen Rand des Bebauungsplans übrig – vorausgesetzt die Breite des verbleibenden Korridors genügt dafür noch. Diese Flächen sind u.W. jedoch bereits planfestgestellt als Kompensationsfläche für die ICE-Trasse, wie z.B. auch im Flächennutzungsplan Puderbach dargestellt. U.W. muss in diesem Fall die ICE-Kompensation umgelegt werden, also der ICE-Planfeststellungsbeschluss geändert werden. Wir bitten deswegen - unter Darlegung dieser Problematik - um Abstimmung mit der DB, dem Eisenbahnbundesamt und dem LBM.

Diese Belange zu klären ist für eine spätere Genehmigung der Bauleitplanungen zwingend erforderlich.

Die Makroerschließung des Gewerbegebietes soll grundsätzlich frei von Ortsdurchfahrten erfolgen. Auch wenn in Verlängerung der L 266 ein Wirtschaftsweg festgesetzt werden soll, ist diese Umwidmung nicht durch den Bebauungsplan und prinzipiell erst nach Verkehrsfreigabe der OU möglich. Bis dahin würde zumindest ein Großteil des Verkehrs zur BAB 3 durch die Ortsdurchfahrt von Gierenderhöhe fließen (über L 266 oder jetzige B 256).

Der Immissionsschutz ist sicherzustellen.

Laut Begründung, Seite 18f, dienen „... die südlich der L 266 gelegenen gewerblichen Bauflächen ...“ dem „... ansässigen Holzbe- und –verarbeitungsbetrieb() (...) als Erweiterungsfläche.“ Zwischen dem Holzbe- und –verarbeitungsbetrieb und seinen geplanten Erweiterungsflächen setzt der Bebauungsplan wegen der dortigen Wasserschutzzone aber Flächen für die Forstwirtschaft, Wald, fest. Somit sind interne Betriebsabläufe zwischen den beiden Betriebsteilen nicht möglich und können folglich nur „extern“ unter Benutzung öffentlicher Straßen erfolgen. Für das geplante Gewerbegebiet südlich der L 266 nennt die Begründung auf Seite 19, dass die Ausfahrt aus diesem Gewerbegebiet über den in der Planzeichnung festgesetzten Ausfahrtsbereich auf die L 266 erfolgen soll und dass „... der Verkehr ausschließlich über die L 265 auf das Betriebsgrundstück einfahren darf.“ Vor dem Hintergrund des grundsätzlichen Anschlussverbots außerhalb der OD weisen wir darauf hin, dass im Bereich der L 265 jedoch kein Einfahrtsbereich im Entwurf des Bebauungsplans eingetragen ist.

Wir bitten auch dazu um Abstimmung mit dem LBM.

Die Planstraße A wird

- nur kurz und ohne Wendeanlage geplant,*
- obwohl sie eine große Fläche erschließt.*

Wir bitten um Erläuterung zu beiden Punkten.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Begründung, Seite 18, wonach auch Planstraße A mit „... entsprechend ausgebildete[r] Wendeanlage() konzipiert und durch die Festsetzung als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert“ sei. Dies ist ausweislich der Planzeichnung aber nicht der Fall.

Wegen Lage nahe der BAB 3 empfehlen wir, sich hinsichtlich möglicher Weltkriegskampfmittel bzw. Bombenabwurfs mit dem Ordnungsämtern der Verbandsgemeindeverwaltungen und dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen. Ggf. sind Sondierungsmaßnahmen bzw. Luftbilddauswertungen erforderlich.

Damit in der Planzeichnung Maße abgegriffen werden können bitten wir, eine Maßstabsleiste einzufügen.

Mehrere Baufenster laufen spitz zu (s. Verlauf der Baugrenzen). Diese sind u.E. baulich kaum nutzbar. Wir empfehlen diese abzurunden.“

Untere Naturschutzbehörde:

„Gemäß BauGB sind unter anderem die Belange des Naturschutzes besonders zu berücksichtigen. Zu diesen Belangen gehört unter anderem, dass die Lage eines Baugebiets möglichst geringe Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild und auf die Landschaftszerschneidung hat. Beide Belange sind hier nicht berücksichtigt. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht ist der gewählte Standort daher optimierungsfähig.

Zur Erläuterung:

Das angrenzende Gebiet (Gierender Höhe) ist industriell vorgeprägt. Es wäre daher zweckmäßig und sinnvoll ein neues Baugebiet nicht mitten in die Landschaft zu setzen, sondern bestehende Lücken und Anschlussmöglichkeiten konsequent zu nutzen. In der jetzigen Form werden Gebiete zerschnitten und kleine Parzellen zurückgelassen, deren ökologische Bedeutung aufgrund der geringen Größe nur unwesentlich ausfällt. Hinzu kommt, dass das Gebiet in der geplanten Form, mit dem Anschluss westlich an die Gierender Höhe und östlich an die Deponie Linkenbach, zu einer weiteren Barrierewirkung und damit Landschaftszerschneidung beiträgt. Dazu der Hinweis, dass erst in diesem Jahr ein geplantes Industriegebiet im Westerwaldkreis mit der Begründung der Zerschneidung gerichtlich gekippt wurde. Des Weiteren ist das Landschaftsbild hier mit der vorliegenden Planung erheblich beeinträchtigt, da das südlich gelegene Oberraden mit der freien Landschaft im nördlichen Bereich der Ortschaft, die auch der Naherholung dient, deutliche Beeinträchtigungen erfahren würde. Sowohl die Planung in die freie Landschaft hinein, als auch die Höhe der Lage ziehen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach sich.

Bezüglich des Artenschutzes wären unter anderem unbedingt Untersuchungen zum Vorkommen der Wildkatze und der Greifvögel zu tätigen. Die Wildkatze reagiert auf Landschaftszerschneidung sehr sensibel. Außerdem liegen der UNB Hinweise vor, dass im angesprochenen Bereich der Rotmilan einen oder mehrere Horste besitzt. Die angrenzenden Wiesen und Weiden wären in diesem Fall Nahrungshabitat.

Allgemein gilt: Es sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Nach dem ist es verboten, Tiere der besonders bzw. streng geschützten Arten zu verletzen oder zu töten aber auch deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenfalls verboten ist die erhebliche Störung von Tieren der streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass erhebliche Bedenken von Seiten der UNB bezüglich des B-Plans bestehen.“

Abfallwirtschaft:

„Bezüglich eventuell geplanter Zuwegungen bitten wir Sie bei der Planung die Vorgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) in Bezug auf die Errichtung von Wendeanlagen zu beachten und bitten insgesamt die Schleppkurven und ggf. Rangierflächen dreiachsiger Müllfahrzeuge sowie die entsprechende Belastbarkeit der Fahrbahnen in der Planung zu berücksichtigen.“

Gesundheitsamt:

„Nach Einsichtnahme und Überprüfung der Unterlagen bestehen gegen die Bauleitplanung des Planungszweckverbandes Oberraden/Linkenbach; Aufstellung des BBPl. „Auf der Heide“ seitens des Gesundheitsamtes grundsätzlich keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- 1. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Quelle Gierend, die am östlichen Ortsrand von Gierend liegt. Die Vorgaben der Rechtsverordnung zur Trinkwasserschutzzone sind entsprechend zu beachten.*
- 2. Eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist sicherzustellen.*
- 3. Falls Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude verwendet wird, sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt nach § 13 TrinkwV.“*

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Lilija Noll



KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-
Waldbreitbach
z. Hd. Frau Prangenberg
Westerwaldstraße 32-34
56579 Rengsdorf

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

Datum: 06.01.2023

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

Bauleitplanung des Planungszweckverbandes Oberraden/Linkenbach; Bebauungsplan „Auf der Heide“

Hier: Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied

Ihr Schreiben vom 02.12.2022, Az.: FB 3, 3.1.14

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prangenberg,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren. Wir erhalten die mit unserer Stellungnahme vom 30.10.2020 geäußerten Anregungen aller Fachbereiche -sofern nicht bereits in der angepassten Planung berücksichtigt- grundsätzlich inhaltsgleich aufrecht. Ergänzend dazu und darüber hinaus in Bezug auf die teilweise geänderte Planung äußern wir uns wie folgt:

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

1. Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aus § 1a BauGB sind besonders zu beachten. In § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sieht die sogenannte Umwidmungssperre vor, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Dieses Schutzgebot hebt die Belange der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen der Abwägung hervor. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen ist demnach nicht ausgeschlossen, muss aber auf den notwendigen Umfang beschränkt sein. Daraus ergibt sich für die Umwidmung von landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen eine besondere Abwägungs- und Begründungspflicht. Wir bitten darum, entsprechende Aussagen in die Begründung aufzunehmen.



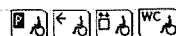
WESTERWALD

Hinweis zum Datenschutz

www.kreis-neuwied.de/kv_neuwied/datenschutz

Anreise

Bushaltestelle „Mollkeplatz“ oder
5 Gehminuten vom Bahnhof Neuwied



Barrierefreier Zugang und
Parkmöglichkeit im Innenhof

REGION MITTEL RheIN
Land der Möglichkeiten

Sparkasse Neuwied

BIC: MALADE51NWD

IBAN: DE78 5745 0120 0000 0090 76

2. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ist zu überarbeiten: Die Unzulässigkeit von Speditionsbetrieben im Plangebiet ist städtebaulich zu begründen. Ferner wird in der Begründung ausgeführt, dass Tankstellen unzulässig sind. Dies widerspricht den Textfestsetzungen, die eine Unzulässigkeit von Tankstellen nicht vorsehen. Auf Seite 11 wird eine verkehrsgünstige Lage an der K 44 beschrieben, das Plangebiet liegt jedoch nicht in räumlichen Zusammenhang mit der K 44.
3. Die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen rückt an die Wohnbebauung in Oberhonnefeld-Gierend heran. Daraus ergeben sich besonders zu berücksichtigende Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Das vorgesehene Immissionsschutzgutachten wird aufzeigen, inwieweit hier über die aktuelle Planung hinaus, Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen sind. Hinsichtlich der als privaten Grünfläche ausgewiesenen Fläche „Immissionsschutzgrün“ regen wir an, diese Fläche mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu überlagern. Damit wird die Fläche verbindlich als Schutzfläche für den Immissionsschutz ausgewiesen und kann dauerhaft als „Pufferzone“ zur Wohnbebauung dienen.
4. Sofern der Bebauungsplan Wirtschaftswege überplant, die durch ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz entstanden sind, weisen wir darauf hin, dass diese Wege auch durch ein förmliches Verfahren außer Dienst zu stellen sind.
5. Wir bitten darum, bei weiteren Offenlagen das Entwässerungskonzept den Planunterlagen beizufügen. Nur so kann bewertet werden, ob die getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, ausreichend sind.
6. Im weiteren Verfahren sind die notwendige Umweltprüfung sowie der Umweltbericht zu ergänzen. Der Umweltbericht muss auch Aussagen zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthalten. Die Durchführung einer Alternativenprüfung ist daher notwendig.
7. Der Bebauungsplan schränkt die planerischen Lösungsmöglichkeiten für die Ortsumgebung der B 256 im Bereich Oberhonnefeld-Gierend erheblich ein. Insofern verweisen wir auf die Stellungnahme des LBM und bitten darum, beide Planungen aufeinander abzustimmen. Wir bitten darum, das Interesse an einer Ortsumfahrungsmöglichkeit von Oberhonnefeld-Gierend als einen bedeutsamen öffentlichen Belang in der Abwägung mit dem notwendigen Gewicht zu berücksichtigen.

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

Die höchstzulässige Gebäudehöhe ist mit 15 m vorgesehen, in Ausnahmen auch bis zu 20 m. Laut Begründung, Seite 14, wird dadurch eine optische Störung des Landschaftsbildes eintreten, die nicht behoben werden könne. Ohne der landesplanerischen Stellungnahme vorgreifen zu wollen, weisen wir zu diesem Verfahrensschritt bereits darauf hin, dass von der weiteren Planung in

raumordnerischer Hinsicht die Lage in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (hier insbesondere Landschaftsbild – Fernwirkung des Gebietes wegen seiner Kuppenlage) des Regionalen Raumordnungsplans MW (RROP 2017) und die Nähe des Plangebietes zum Förderturm der Grube Georg zu beachten ist. Letzterer ist im e.g. RROP 2017 als „dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung“ eingestuft und somit gemäß Ziel (Z) 49 des RROP 2017 in einem großen Umkreis „... vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren.“ Neben den vom Bebauungsplanentwurf ermöglichten Gebäudekubaturen sind dabei auch die zukünftigen Werbeanlagen des Gebietes von besonderer Bedeutung: Gemäß den geplanten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen (Textentwurf Seite 10) i. V. m. den geplanten Höhenfestsetzungen (Textentwurf Seite 5) - i. V. m. dem Verbot von Anlagen der Fremdwerbung (Textentwurf Seite 4) - wären im Plangebiet Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Wie in der Begründung, Seite 18, genannt, erreichen Werbeanlagen wegen ihrer (beabsichtigten) Werbewirksamkeit natürlich große Dominanz und Fernwirkung und sind deswegen grundsätzlich geeignet, das Landschafts- und Ortsbild sowie auch landschaftsprägende Gesamtanlagen optisch zu beeinträchtigen.

Um beurteilen zu können, ob und wie weit das Z 49 RROP 2017 betroffen ist, bitten wir den „worst-case“ zu visualisieren, also, wenn die späteren Kubaturen der möglichen Bauwerke im Plangebiet die Festsetzungen des Bebauungsplans – auch bzgl. der genannten Ausnahmen, und insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklungen – max. zulässig ausnutzen, und dies auch bzgl. der möglichen Werbeanlagen bspw. mittels Sichtachsen.

Erst danach können wir uns dazu seitens der unteren Landesplanungsbehörde abschließend äußern. Ggf. sind die Höhenbeschränkungen zu reduzieren.

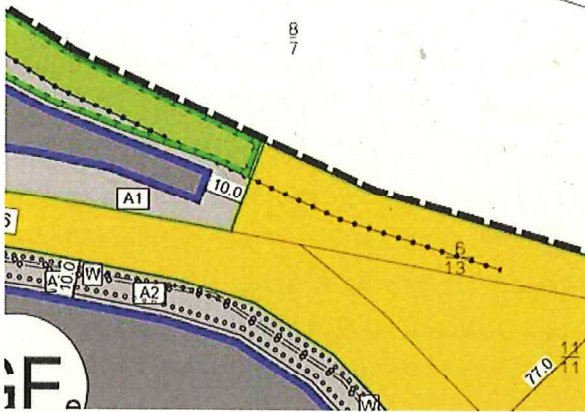
In diesem Zusammenhang begrüßen wir die bauordnungsrechtliche Festsetzung, dass Sichtwerbung in grellen Farben unzulässig sein soll. Wir bitten jedoch den Begriff „grell“ in den textlichen Festsetzungen genauer zu umschreiben, damit er zweifelsfrei angewendet werden kann.

Wie bereits zum vorherigen Verfahrensschritt genannt, soll die Makroerschließung der Gewerbegebiete grundsätzlich frei von Ortsdurchfahrten erfolgen. Im Unterschied zur bisherigen Planung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfs für die L 266 nun kein Wendehammer und kein Wirtschaftsweg mehr eingetragen, sondern die L 266 ist als Durchgangsstraße festgesetzt. Somit sieht der derzeitige Entwurf des Bebauungsplans eine Ortsdurchfahrt im Zuge des bisherigen Verlaufs der L 266 durch die Ortslage von Gierenderhöhe vor.

Wir bitten um Prüfung vor dem Hintergrund der oben genannten Vermeidung von Ortsdurchfahrten. Dies gilt auch für die Ortsdurchfahrt der jetzigen B 256 durch die Ortslage von Gierenderhöhe.

Der Immissionsschutz ist sicherzustellen, auch für beide Ortsdurchfahrten.

Zur Planzeichnung s. folgenden Ausschnitt:



- Eine „Strich-Punkt-Linie“ endet in einer Verkehrsfläche (und mit ihrem nordwestlichen Ende [außerhalb des gewählten Bildausschnittes] in einer Regenrückhaltefläche). Die Linie ist in der Legende nicht aufgeführt. Wir bitten um Erläuterung.
- Das nördliche Baufeld läuft sehr schmal zu (s. Baugrenze im obigen Ausschnitt) und ist damit für Gebäude oder Gebäudeteile nur schlecht nutzbar. Wir bitten es ggf. etwas zurück zu nehmen

Regenrückhaltebecken südlich der L 266: An drei Seiten dieser Fläche enden unterirdische Leitungstrassen. Zum Verständnis der Planzeichnung bitten wir, deren Verläufe auch im Bereich dieses Regenrückhaltebeckens einzutragen.

Seite 4 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen: Selbstständige Werbeanlagen sind dort in die Liste der Ausnahmen der im Übrigen unzulässigen Einzelhandelsbetriebe eingereiht. Wir bitten um Prüfung.

Seite 6 und 7 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen: Dort wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen und Einrichtungen ohne räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung in den öffentlichen Grünflächen unzulässig sind. Dies bedeutet, dass in den öffentlichen Grünflächen bauliche Anlagen und Einrichtungen im Übrigen (also, wenn ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hauptnutzung – hier Gewerbe - besteht) zulässig sind. Wir bitten um Klarstellung, ob dies so für Grünflächen gewollt ist.

In den Hinweisen bitten wir die Telefon-Nr. der GDKE, Außenstelle Koblenz, zu überprüfen (u.W. vierstellige Durchwahlnummer).

Seite 17 der Begründung: „Für die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen liegenden Grundstücke unmittelbar entlang der B 256 sind gemäß den Vorgaben des LStrG keine Ein- und Ausfahrten

zulässig. ...“ Welcher Bereich der B 256 ist hier gemeint? Das Plangebiet grenzt nicht an den (derzeitigen) Verlauf der B 256.

Wir bitten die Größenwerte auf Seite 9 der Begründung mit den Tabellenwerten auf Seite 19 zu vergleichen und das Zutreffende übereinstimmend anzugeben.

Wir bitten die Begründung auf Plan und Text abzustimmen:

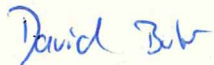
- Seite 9 der Begründung nennt, dass der Bebauungsplan ca. 7,5 ha Waldfläche beinhaltet. Dies ist in der aktuellen Planzeichnung aber nicht festgesetzt.
- Seite 13 der Begründung:
 - Tankstellen seien unzulässig. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen enthält diesen Ausschluss jedoch nicht.
 - BMZ = 10,0; laut Nutzungsschablone und Text aber nur 8,0
- Seite 16 der Begründung: Im letzten Absatz auf Seite 16 wird genannt, dass auch die Planstraße A eine Wendeanlage haben würde. Dies ist laut Planzeichnung jedoch nicht der Fall.

In den Planunterlagen ist auch eine hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes enthalten:

- Darin wird u.a. gefordert, dass der Gutachter beim Aushub für die Versickerungsanlagen hinzuzuziehen ist, um sicherzustellen, dass die Versickerungsanlagen ordnungsgemäß in geeignete Bodenschichten einbinden (s. Seite 14 und Seite 16 der hydrogeologischen Beurteilung). Wir bitten diese Forderung im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.
- In der Begründung zum Bebauungsplan wird an mehreren Stellen (Seite 5, 11 und 17) auf die hydrogeologische Beurteilung verwiesen, allerdings wird dort (in der Begründung) dann nicht das Ingenieurbüro genannt, welches die vorliegende hydrogeologische Beurteilung erarbeitet hat.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(David Buhr)



TELEFAX

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

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstraße 32 - 34
56579 Rengsdorf

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

06.11.2020

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 14.09.2020
3240-0271-11/V2 E-Mail Julia
kp/lmo Prangenberg

Telefon

Bebauungsplan "Auf der Heide" des Zweckverbandes Oberraden-Linkenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

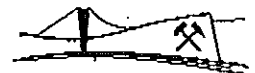
aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Auf der Heide" zum Teil von den auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldern "Mit Gott VII", "Mit Gott VIII" sowie "Rembold" überdeckt wird. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen zu der Bergbauberechtigung "Mit Gott VII" geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Für das Bergwerksfeld "Rembold" ist ca. 30 m südöstlich des Plangebietes ein Fundpunkt dokumentiert. Hierzu und über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem und in dem Bergwerksfeld "Mit Gott VIII" liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.





In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten Sie bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter D.4 werden fachlich bestätigt.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter D.2 wird fachlich bestätigt.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.



- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen


Prof. Dr. Georg Wieber

G:\prinz\240271112.docx



für das Gebiet der bisherigen
Verbandsgemeinde

Verbandsgemeindewerke Rengsdorf – Waldbreitbach · Neuwieder Str. 28 · 56588 Waldbreitbach

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstraße 32 -34
56579 Rengsdorf

Rengsdorf

Telefon: 0 26 34 / 61 - 0

Telefax: 0 26 34 / 61-519

Ansprechpartner: Herr Muscheid

Durchwahl: 0 26 34 / 61-510

E-Mail: dirk.muscheid@vg-rw.de

Datum: **Aktenzeichen:**

14.10.2020

Fachbereich 5/ Werke;Ms

Bebauungsplan „Auf der Heide“, Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach
Fühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre email vom 14.09.2020 (Julia Prangenberg) und geben Ihnen hierzu aus Sicht
der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung folgende als Anlage beigefügte Stellungnahme ab.

Wir möchten Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Muscheid, Kfm. Werkleiter

Lutz Pfeiffer, stv. Techn. Werkleiter

Konten der Verbandsgemeindekasse Rengsdorf-Waldbreitbach:

Sparkasse Neuwied IBAN: DE23 5745 0120 0004 0008 40 BIC: MALADE51NWD

Raiba Neustadt eG IBAN: DE60 5706 9238 0000 1024 53 BIC: GENODED1ASN

Betriebszweig Wasserversorgung – Steuernummer: 32/662/0748/9

Westerwald Bank eG IBAN: DE62 5739 1800 0076 1584 01 BIC: GENODE51WW

Informationen zur Verwendung Ihrer Daten finden Sie unter https://www.rengsdorf-waldbreitbach.de/vg_rw/Datenschutz/

Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach

Bebauungsplan

„Auf der Heide“

Planungszweckverband Oberraden / Linkenbach

Allgemeines

Vorab ist anzumerken, dass durch die Betroffenheit zweier Gebietskörperschaften durch das Gesamtgebiet und die teilweise historischen Entwicklungen ein eher heterogen zu bezeichnender Bereich vorliegt. So ist auch die Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach entsprechend differenzierend erstellt.

Zur einfacheren Zuordnung sind aus Sicht der VG-Werke drei Einzelbereiche festzulegen, die in sich geschlossen betrachtet werden müssen: (von Nord nach Süd)

„A‘ – Bereich zwischen BAB 3 / IC-Trasse und Landesstraße 266 (Gemarkung Linkenbach)
grundsätzlich durch die VG Puderbach zu betrachten

„B‘ – Bereich zwischen L 266 und L 256 (Gemarkung Linkenbach)
grundsätzlich durch die VG Puderbach zu betrachten / evtl. Erweiterungsfläche für
das Sägewerk

„C‘ – Bereich südlich der L 256 (Gemarkung Oberraden)

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt östlich des Ortsteils Gierender Höhe und weist eine Flächengröße von 23,2 ha auf. Die Fläche wird von den klassifizierten Straßen L 266 und L 256 durchquert. Aus Sicht der VG-Werke sind hierdurch entsprechende Flächenbereiche (A, B, C) festgelegt worden.

Wasserversorgung:

Wasserschutzzone

In dem überplanten Bereich ‚B‘ liegt das Wasserschutzgebiet der Quelle Gierend (Zone III), die ein wichtiges Standbein für die autarke Wasserversorgung der Ortsgemeinden Oberraden und Oberhonnefeld-Gierend darstellt. Das Wasserschutzgebiet wurde u.a. festgesetzt, weil es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, die Gewinnungsanlage Quelle Gierend im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, das Grundwasser anzureichern oder das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu verhüten. Die Verbandsgemeindewerke sind als Begünstigter (Träger der Wasserversorgung) angegeben.

Schon durch die geplante Bebauung im unmittelbaren Grenzbereich des Wasserschutzgebietes werden die o.g. nachteiligen Einwirkungen auf die Wasserschutzzone nicht geringer. Die Rechtsposition der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach als Begünstigter würde erheblich verschlechtert.

Wir lehnen daher die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ab.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die, bei der SGD Nord Regionalstelle Montabaur einzuholende, Stellungnahme.

Wasserdargebot

Bereich ‚C‘: Die Sicherstellung des Wasserdargebotes erfolgt in der Regel über die z. Zt. an den Hochbehälter Gierend angeschlossenen Wassergewinnungsanlagen. Dies ist in erster Linie für die Flächen der VG-Rengsdorf-Waldbreitbach anzusehen. Inwieweit, je nach Art der anzusiedelnden Betriebe, das vorhandene Wasserdargebot ausreicht, ist zu Zeit nicht absehbar. Generell ist dies sowieso nur unter Beibehaltung der Wassergewinnungsanlage „Quelle Gierend“ möglich (s. Wasserschutzgebiet).

Für den Bereich ‚B‘ wird erwartungsgemäß eine Nutzung durch das westlich angesiedelte Sägewerk realisiert. Dieser Unternehmer ist historisch vom Anschluss- und Benutzungszwang der Wasserversorgung der VG Rengsdorf-Waldbreitbach befreit und wird von dem Kreis-Wasserwerk Neuwied versorgt.

Behälterspeicherraum

Der Speicherraum im Hochbehälter Gierend kann in Abhängigkeit von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben als ausreichend angesehen werden. Evtl. ist eine technische bzw. bauliche Erweiterung erforderlich.

Brandschutz

Im Rahmen der Wasserversorgung wird der „Grundschutz“ sichergestellt (48 cbm/Std.). Ein darüber hinausgehender besonderer „Objektschutz“ ist vom Eigentümer bzw.

Maßnahmenträger sicherzustellen (Wasserfläche, Löschwassertanks o.a.). Dies gilt ebenso - wie in der Stellungnahme zum Wasserdargebot - für den Bereich der VG Rengsdorf-Waldbreitbach.

Leitungssystem

Für den Bereich ,C' besteht weder eine zuführende Leitung noch ein Verteilungsnetz. Insbesondere aufgrund der entfernten Lage zu nächstgelegenen Siedlungsobjekten ist die Erschließung nicht unmittelbar gegeben und somit nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen möglich. Hier ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer vorhabenbezogenen Regelung eine Erschließung ermöglicht werden kann. Für den Bereich ,B' verweisen wir auf die Ausführungen unter Pkt. „Wasserdargebot“. Der Bereich ,A' ist außerhalb der VG Rengsdorf-Waldbreitbach und wird daher nicht mit einbezogen.

Druckverhältnisse

Die Bereiche ,A' und ,B' sind außerhalb der VG Rengsdorf-Waldbreitbach.

Der Bereich 'B' ist im Hinblick auf die mögliche Erweiterung der Sägewerkes evtl. über des KWW Neuwied zu versorgen.

Für den Bereich ,C' können durch den Anschluss an den Hochbehälter Gierend keine ausreichenden Druckverhältnisse erzielt werden. Es sind private Druckerhöhungsanlagen als Auflage vorzusehen.

Besonderheiten/Erschwernisse

Neben den o.gen. Eigenarten des Plangebietes sind derzeit keine erkennbar, bzw. sind stark abhängig von der späteren Gewerbeansiedlung.

Abschließende Bewertung/Empfehlungen/zwingende Erfordernisse

Die Untersuchung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln vor der Erschließung obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Abschließend ist auszuführen, dass aus Sicht der Wasserversorgung Bedenken gegen den Planbereich bestehen, die entsprechend erläutert wurden: Wasserschutzgebiet, Aufwendungen für die Erschließung, usw.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindewerke kann eine Erschließung (technische und rechtliche Möglichkeit vorausgesetzt) nur im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit Kostentragung für die nicht gedeckten Kosten (insbesondere für die „überörtlichen Anlagen“ – Zuleitungen/Ableitungen) geregelt werden. Dies wiederum bedeutet, dass die Ortsgemeinde Oberraden (Vorhabenträger) Eigentümer und Berechtigter der gesamten Grundstücke (Bereich ,C') wird.

Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kläranlage

Bereich ,C': Als zentrale Kläranlage steht die Kläranlage Straßenhaus-Jahrsfeld, VG Rengsdorf-Waldbreitbach, zur Verfügung. Je nach Schmutzfrachten der angeschlossenen Betriebe ist eine Erweiterung unumgänglich, da bisherige freie Kapazitäten anderweitig durch rechtswirksame Bebauungspläne bzw. den Flächennutzungsplan gebunden sind.

Bereich ,A' obliegt den VG-Werken Puderbach

Bereich ,B' könnte evtl. bei einer Erweiterung durch das Sägewerk – wie auch im Altbestand – an die vorhandene Hausanschlussleitung DN 150 angebunden werden.

Schmutzwasser:

Bereich ,C': Das Schmutzwasser kann durch die Ortslage Oberraden abgeleitet werden. Aufgrund der exponierten Lage des Geltungs-Teilbereiches ist eine unmittelbare Ableitung in das Ortsnetz jedoch nicht möglich. Ein Verbindungssammler stellt in diesem Zusammenhang jedoch einen unverhältnismäßig hohen Aufwand dar, der über Einmalige Beiträge nicht zu finanzieren wäre. Hier ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer vorhabenbezogenen Regelung eine Erschließung ermöglicht werden kann.

Bereiche ,A' und ,B' obliegen der VG Puderbach.

Niederschlagswasser:

Bereich ,C': Erfahrungsgemäß ist eine direkte, ungedrosselte Ableitung in einen Vorfluter wie den „Oberraden Bach“ nicht möglich. Sofern hier überhaupt eine Einleitenehmigung durch die SGD Nord erteilt wird, müssen zumindest Flächen für Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenrückhaltebecken) in dem Bebauungsplan vorgesehen werden, die dann den VG-Werken zur Verfügung stehen.

Eine Hochwasserproblematik wird für die Ortslage Oberraden bestehen bleiben.

Bereiche ,A' und ,B' obliegen der VG Puderbach.

Straßenentwässerung

Ist durch den Straßenbaulastträger einzurichten.

Außengebietswasser

Sofern Außengebietswasser anfällt, obliegt es dem Vorhabenträger eine geregelte Ableitung sicherzustellen.

Besonderheiten/Erschwernisse

Sind zum aktuellen Planungsstand keine weiteren (s. Niederschlagswasserbeseitigung) zu erkennen.

Abschließende Bewertung/Empfehlungen/zwingende Erfordernisse

Die Untersuchung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln vor der Erschließung obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Abschließend ist auszuführen, dass aus Sicht der Abwasserbeseitigung für die Umsetzung des Bebauungsplanes noch Klärungen (Niederschlagswasserbeseitigung) herbeigeführt werden müssen, die der Verschiedenartigkeit des gesamten Plangebietes Rechnung trägt.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindewerke kann eine Erschließung (technische und rechtliche Möglichkeit vorausgesetzt) nur im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit Kostentragung für die nicht gedeckten Kosten (insbesondere für die „überörtlichen Anlagen“ – Zuleitungen/Ableitungen) geregelt werden. Dies wiederum bedeutet, dass die Ortsgemeinde Oberraden (Vorhabenträger) Eigentümer und Berechtigter der gesamten Grundstücke (Bereich ,C‘) wird.

Waldbreitbach, 09.10.2020



Dirk Muscheid, Kfm. Werkleiter



Lutz Pfeiffer stv. Techn. Werkleiter



für das Gebiet der bisherigen
Verbandsgemeinde

Verbandsgemeindewerke Rengsdorf – Waldbreitbach · Neuwieder Str. 28 · 56588 Waldbreitbach

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstraße 32 -34
56579 Rengsdorf

Telefon: 0 26 34 / 61 - 0

Telefax: 0 26 34 / 61-519

Ansprechpartner: Herr Muscheid

Durchwahl: 0 26 34 / 61-510

E-Mail: dirk.muscheid@vg-rw.de

Datum: **Aktenzeichen:**

12.01.2023

Fachbereich 5/ Werke;Ms

Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“,
Bebauungsplan „Auf der Heide“
Erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
hier: Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre email vom 02.12.2022 (Julia Prangenberg) und geben Ihnen hierzu aus Sicht der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung folgende als Anlage beigefügte Stellungnahme ab.

Wir möchten Sie bitten, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Muscheid, kfm. Werkleiter

Werner Eidenberg, techn. Werkleiter

Konten der Verbandsgemeindekasse Rengsdorf-Waldbreitbach:

Sparkasse Neuwied IBAN: DE23 5745 0120 0004 0008 40 BIC: MALADE51NWD
Raiba Neustadt eG IBAN: DE60 5706 9238 0000 1024 53 BIC: GENODED1ASN

Betriebszweig Wasserversorgung – Steuernummer: 32/662/0748/9

Informationen zur Verwendung Ihrer Daten finden Sie unter https://www.rengsdorf-waldbreitbach.de/vg_rw/Datenschutz/

Westerwald Bank eG IBAN: DE62 5739 1800 0076 1584 01 BIC: GENODE51WW1

Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach

Bebauungsplan

„Auf der Heide“

Planungszweckverband Oberraden / Linkenbach

Allgemeines

Die Stellungnahme bezieht sich nur auf den durch die entsprechenden Satzungen der VG-Rengsdorf-Waldbreitbach definierten Zuständigkeitsbereich. Anfragen benachbarter Gebietskörperschaften über unterstützende Leistungen in Form von Zweckvereinbarung im Bereich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung lagen bisher nicht vor.

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt gem. BauGB im Außenbereich, östlich des Ortsteils Gierender Höhe und weist eine Flächengröße von 15,5 ha auf. Die Fläche wird von den klassifizierten Straßen L 266 und L 256 durchquert. Aus Sicht der VG-Werke sind durch die Verkehrswegesituation schon Einteilungen vorgegeben, die den jeweiligen Zuständigkeitsbereich mit darstellen.

Für die VG-Werke Rengsdorf-Waldbreitbach ist im Rahmen der Stellungnahme nur eine Teilfläche von ca. 4 ha in der Gemarkung Oberraden zuständigkeitshalber zu betrachten.

Gem. der vorliegenden Planurkunde ist die Ver- und Entsorgung (siehe Planzeichen) des gesamten Geltungsbereiches in Richtung der Ver- und Entsorgungsanlagen der VG-Werke Rengsdorf-Waldbreitbach angedacht. Für die Flächen, die im Bereich der Gemarkung Linkenbach, VG Puderbach, liegen, ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung jedoch eine Stellungnahme der zuständigen VG-Werke Puderbach einzuholen.

Sofern eine Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereiches überhaupt über die Einrichtungen der VG-Werke Rengsdorf-Waldbreitbach möglich sein sollte, bedarf es einer Zweckvereinbarung der beteiligten Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach, in der die Investitionskostenbeteiligung der VG-Werke Puderbach an den überörtlichen Anlagen (z.B. Erweiterung/Neubau Kläranlage, RÜB etc.) und die hierdurch entstehenden laufenden Kosten geregelt werden.

Wasserversorgung:

Wasserschutzzone

Westlich des überplanten Bereichs (Eigentümer Holzwerk van Roje, Gemarkung Linkenbach) liegt das Wasserschutzgebiet der Quelle Gierend (Zone III), die ein wichtiges Standbein für die autarke Wasserversorgung der Ortsgemeinden Oberraden und Oberhonnefeld-Gierend darstellt. Das Wasserschutzgebiet wurde u.a. festgesetzt, weil es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, die Gewinnungsanlage Quelle Gierend im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, das Grundwasser anzureichern oder das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie

das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu verhüten. Die Verbandsgemeindewerke sind als Begünstigter (Träger der Wasserversorgung) angegeben.

Schon durch die geplante Bebauung im unmittelbaren Grenzbereich des Wasserschutzgebietes werden die o.g. nachteiligen Einwirkungen auf die Wasserschutzzone nicht geringer. Die Rechtsposition der Verbandsgemeindewerke Rengsdorf-Waldbreitbach als Begünstigter könnte sich hierdurch verschlechtern.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die, bei der SGD Nord Regionalstelle Montabaur einzuholende, Stellungnahme.

Wasserdargebot

Die Sicherstellung des Wasserdargebotes erfolgt in der Regel über die z. Zt. an den Hochbehälter Gierend angeschlossenen Wassergewinnungsanlagen. Dies ist in erster Linie für die Flächen der VG-Rengsdorf-Waldbreitbach anzusehen. Das Wasserdargebot der, im Versorgungsbereich Oberhonnefeld-Gierend / Oberraden vorhandenen Gewinnungsanlagen reicht in anhaltenden Trockenwetterperioden alleine schon nicht mehr aus, die autarke Wasserversorgung dieses Bereiches sicherzustellen. Es ist bereits hier eine Assistenz durch externe Gewinnungsanlagen über das Verbundleitungssystem erforderlich.

Inwieweit, je nach Art der anzusiedelnden Betriebe, das vorhandene Wasserdargebot ausreicht, ist zu Zeit nicht absehbar. Generell ist dies sowieso nur unter Beibehaltung der Wassergewinnungsanlage „Quelle Gierend“ möglich (s. Wasserschutzgebiet).

Behälterspeicherraum

Der Speicherraum im Hochbehälter Oberhonnefeld-Gierend kann in Abhängigkeit von den anzusiedelnden Gewerbebetrieben als ausreichend angesehen werden. Evtl. ist eine technische bzw. bauliche Erweiterung erforderlich.

Brandschutz

(gem. Leitfaden zur Löschwasservorhaltung 2022-04-12 Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz)

Gem. § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LWG ist klargestellt, dass Pflicht zur Löschwasservorhaltung

a) nur in Verbindung mit ("verbunden") mit den Einrichtungen und Anlagen der Trinkwasserversorgung besteht (sog. "leitungsgebundene Löschwasservorhaltung") und

b) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen hat (hier insbesondere DIN 2000 und DVGW W 405, siehe dazu Abschnitt 2.4.).

Unverändert gilt die bisherige Auffassung, dass die Pflicht zur leitungsgebundenen Löschwasservorhaltung über das Leitungsnetz der Trinkwasserversorgung begrenzt wird durch die vorrangige Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen an die Gesundheitsvorsorge und Trinkwasserhygiene im Sinne des § 48 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LWG.

Im vorliegenden Fall ist durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes im Außenbereich und der mehrere 100 m langen Zuleitung(en) - angesichts der Anforderungen an die Trinkwasserversorgung gemäß den Vorgaben der TrinkwV (hier: Vermeidung einer Verkeimung) - die Pflicht zur Löschwasservorhaltung über das Trinkwassernetz auf das Maß beschränkt, was ohne Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität möglich ist. Die Löschwasservorhaltung darf also keinesfalls die Einhaltung der Anforderungen an die Trinkwasserqualität gefährden. Daher kann hier nur eine kleinere Zuleitungsdimension in Frage kommen, die die erforderlichen Grundsätze der Trinkwasserhygiene berücksichtigt sowie eine Gesundheitsgefährdung durch Verkeimung entsprechend minimiert und deren Nennweite im Verhältnis zum durchschnittlichen täglichen Wasserverbrauch im geplanten Gewerbegebiet steht. Eine Aussage zum zukünftigen täglichen Wasserbedarf ist z. Zt. nicht möglich, anhand der bestehenden Gewerbegebiete im Verbandsraum ist aber festzustellen, dass selbst eine Leitung in der Nennweite DN 100 bereits entsprechende Stagnationsgefahr aufweist.

Für die geplanten Gewerbeflächen in der Gemarkung Oberraden, VG Rengsdorf-Waldbreitbach, ist eine Versorgung nur aus dem Ortsnetz Oberraden (Bereich „Hohe Straße / Gartenstraße“) möglich. Ein direkter Anschluss an die Zubringerleitung HB Oberhonnefeld-Gierend -Oberraden im Bereich der L 265 (Tiefzone, ohne Druckerhöhung, Entnahme HB = 399,80 m ü. NN) scheidet auf Grund der ungenügenden Druckverhältnisse (GE-Plangebiet Oberraden ~ 400,00 m ü. NN), der problematischen Trassenführung im Verlauf der L 265 (durch bestehende Versorgungsleitungen) und der fehlenden Stromversorgung für eine dezentrale Druckerhöhungsanlage, aus.

Im Rahmen der Wasserversorgung kann aus dem bestehenden Ortsnetz Oberraden nur eine leitungsgebundene Löschwassermenge von max. 49 m³/h bei 1,5 bar Restfließdruck (Messung v. 12.01.2023 im Ortsnetz Oberraden Einmündung „Hohe Straße / Gartenstraße“) bereitgestellt werden. Von hier (Höhe ca. 354,00 m ü. NN) müsste eine Zuleitung mit integrierter Druckerhöhungsanlage über das bestehende Wirtschaftswegnetz zur Versorgung des geplanten GE-Bereiches in der Gemarkung Oberraden hergestellt werden. Ein darüber hinausgehender besonderer „Objektschutz“ ist vom Eigentümer bzw. Maßnahmenträger sicherzustellen (Wasserfläche, Löschwassertanks o.a.). Eine Löschwasserbevorratung in einem Löschwassertank durch Anschluss an die leitungsgebundene Wasserversorgung mit freiem Auslauf ist möglich.

Die Wasserversorgung für den Bereich des GE-Gebietes in der Gemarkung Linkenbach, VG Puderbach, obliegt entsprechend den VG-Werken Puderbach. Eine Versorgung über die Anlagen der VG-Werke Rengsdorf-Waldbreitbach ist nur, wenn überhaupt, bei einem ausreichenden Wasserdargebot möglich, wobei hier aus dem bestehenden Ortsnetz Oberhonnefeld-Gierend nur eine leitungsgebundene Löschwassermenge von max. 68 m³/h bei 1,5 bar Restfließdruck (Messung v. 06.01.2023 im Ortsnetz Oho-Gierend „Steinstraße-Einfahrt zum Hochbehälter“, Höhe ca. 393,00 m ü. NN) bereitgestellt werden kann. Ein darüber hinausgehender besonderer „Objektschutz“ ist vom Eigentümer bzw. Maßnahmenträger sicherzustellen (Wasserfläche, Löschwassertanks o.a.). Eine Löschwasserbevorratung in einem Löschwassertank durch Anschluss an die leitungsgebundene Wasserversorgung mit freiem Auslauf ist möglich.

Zur Wasserübergabe ist an der Gemarkungsgrenze ein entsprechender Wasserzählerschacht vorzuhalten.

Leitungssystem

Für den Bereich der Gemarkung Oberraden besteht weder eine zuführende Wasserleitung noch ein Verteilungsnetz. Insbesondere aufgrund der entfernten Lage zu nächstgelegenen Siedlungsobjekten ist die Erschließung nicht unmittelbar gegeben und somit nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwendungen möglich. Hier ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer vorhabenbezogenen Regelung eine Erschließung ermöglicht werden kann. Dies gilt analog für den für den Bereich der Gemarkung Linkenbach. Sofern von den Wasserversorgungsanlagen der VG-Werke Rengsdorf-Waldbreitbach eine Wasserversorgung möglich sein sollte, würde diese über einen Wasserzählerschacht in das anschließend herzustellende Versorgungsnetz der VG-Werke Puderbach erfolgen.

Druckverhältnisse

Durch den Anschluss an den Hochbehälter Oberhonnefeld-Gierend kann nur durch eine zusätzliche, externe Druckerhöhungsanlage (am Übergabepunkt im Ortsnetz Oberraden) ausreichende Druckverhältnisse in Abhängigkeit der Höhe und Anzahl der Geschosse der geplanten Bebauung erzielt werden. Es sind daher jedenfalls private Druckerhöhungsanlagen als Auflage vorzusehen.

Besonderheiten/Erschwernisse

Die Sicherstellung des Trinkwasserschutzes (Trinkwasserschutzgebiet Qu. Gierend) ist besonders zu beachten. Neben den o. gen. Eigenarten des Plangebietes sind derzeit ansonsten keine Besonderheiten/Erschwernisse erkennbar, bzw. sind diese stark abhängig von der späteren Gewerbeansiedlung.

Abschließende Bewertung/Empfehlungen/zwingende Erfordernisse

Die Untersuchung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln vor der Erschließung obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Abschließend ist auszuführen, dass aus Sicht der Wasserversorgung insoweit Bedenken gegen den Planbereich bestehen, die entsprechend erläutert wurden.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindewerke kann eine Erschließung (technische und rechtliche Möglichkeit vorausgesetzt) nur im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit Kostentragung für die nicht gedeckten Kosten (insbesondere für die „überörtlichen Anlagen“ – Zuleitungen/Ableitungen) geregelt werden. Dies wiederum bedeutet, dass die Ortsgemeinde Oberraden (Vorhabenträger) Eigentümer und Berechtigter der gesamten Grundstücke in dem ihr zuzuordnenden Bereich wird.

Abwasserbeseitigung:

Zentrale Kläranlage

Als zentrale Kläranlage steht die Kläranlage Straßenhaus-Jahrsfeld, VG Rengsdorf-Waldbreitbach, zur Verfügung. Je nach Schmutzfrachten der angeschlossenen Betriebe ist eine Erweiterung unumgänglich, da bisherige freie Kapazitäten anderweitig durch rechtswirksame Bebauungspläne bzw. den Flächennutzungsplan gebunden sind. Aufgrund von anderenorts schon vorangeschrittenen Siedlungsplanungen für den Einzugsbereich der KLA Jahrsfeld ist für eine dadurch sowieso durchzuführende Erweiterung der Reinigungsleistung der Kläranlage die Einbeziehung von Gewerbeflächen aus der Gemarkung Oberraden möglich.

In der Planurkunde - in der aktuellen Fassung - zu dem Gebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen (per Planzeichen) für eine gemeinsame Nutzung des Netzes der VG-Rengsdorf-Waldbreitbach durch beide VG-Bereiche dargestellt. Die Leistungsfähigkeit der abwassertechnischen Anlagen (hier: RÜB/PW Gierend u. KLA Fockenbachtal) sind für diese zusätzliche Belastung nicht ausgelegt. Die notwendigerweise durch Nachbareinleitungen durchzuführenden Ertüchtigungen führen insbesondere bei der KLA Fockenbachtal zu einem Neubau – dessen Verhältnismäßigkeit ist zu hinterfragen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann durch die Ortslage Oberraden abgeleitet werden. Aufgrund der exponierten Lage des Geltungs-Teilbereiches ist eine unmittelbare Ableitung in das Ortsnetz jedoch nicht möglich. Ein Verbindungssammler stellt in diesem Zusammenhang jedoch einen sehr hohen Aufwand dar, der über Einmalige Beiträge nicht zu finanzieren wäre. Hier ist zu prüfen, inwieweit im Rahmen einer vorhabenbezogenen Regelung eine Erschließung ermöglicht werden kann.

Niederschlagswasser:

Aufgrund des vorgelegten Entwässerungskonzeptes konnte eine lokale Regenversickerungseinrichtung nachgewiesen werden. Nach Information des Zweckverbandes sollen diese Anlagen im Eigentum des Zweckverbandes verbleiben. Die VG-Werke können dieser Lösung zustimmen.

Straßenentwässerung

Ist durch den Straßenbaulastträger einzurichten.

Außengebietswasser

Sofern Außengebietswasser anfällt, obliegt es dem Vorhabenträger eine geregelte Ableitung sicherzustellen.

Besonderheiten/Erschwernisse

Sind zum aktuellen Planungsstand keine weiteren zu erkennen.

Abschließende Bewertung/Empfehlungen/zwingende Erfordernisse

Die Untersuchung des Plangebietes auf das Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln vor der Erschließung obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Abschließend ist auszuführen, dass aus Sicht der Abwasserbeseitigung für die Umsetzung des gesamten Bebauungsplanes Gespräche zu führen wären, die anderweitige Lösungen beleuchten, die der Verschiedenartigkeit des gesamten Plangebietes Rechnung tragen.

Nach Auffassung der Verbandsgemeindewerke kann eine Erschließung (technische und rechtliche Möglichkeit vorausgesetzt) nur im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit Kostentragung für die nicht gedeckten Kosten (insbesondere für die „überörtlichen Anlagen“ – Zuleitungen/Ableitungen) geregelt werden. Dies wiederum bedeutet, dass die Ortsgemeinde Oberraden (Vorhabenträger) Eigentümer und Berechtigter der gesamten Grundstücke wird.

Weiterhin sind die, mit Siedlungsentwicklung immer einhergehenden, notwendigen Anlagenerweiterungen in dem abzusehenden Umfang zum jetzigen Zeitpunkt, da ein neuer Flächennutzungsplan für die VG Rengsdorf-Waldbreitbach erst noch in der Aufstellung ist, nur schwer zukunftsicher zu definieren. Somit bergen jetzige Investitionen ein Risiko der Ungewissheit ihrer Langlebigkeit.

Waldbreitbach, 12.01.2023



Dirk Muscheid, Kfm. Werkleiter



Werner Eidenberg, techn. Werkleiter



Verbandsgemeindewerke Puderbach

Eigenbetriebe Wasserwerk und Abwasserwerk
der Verbandsgemeinde Puderbach



Verbandsgemeindewerke - Postfach 1155 - 56301 Puderbach

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
- Bauamt -
z.Hd. Frau Prangenberg

56579 Rengsdorf

Steimeler Straße 7
56305 Puderbach
Tel: (02684) 858-0
Fax: (02684) 858-499
E-Mail: rathaus@puderbach.de
Homepage: www.vgwerke-puderbach.de

Steuernummer Wasserwerk
32 662 07069

Datum: 15. Oktober 2020

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Fachbereich und Aktenzeichen	Sachbearbeiter/-in E-Mail	Durchwahl (02684) 858-
	FB 4	Eckhardt Gönner Eckhardt.goenner@puderbach.de	400

Planungszweckverband Oberraden-Linkenbach

**Hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ gem. § 1 Absatz 3
BauGB in Verbindung mit § 2 Absatz 1 BauGB**

E-Mail Frau Prangenberg vom 14.09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prangenberg,

aus Sicht der Verbandsgemeindewerke Puderbach, Eigenbetrieb Abwasser- und Wasserwerk werden gegen den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ des Planungszweckverband Oberraden-Linkenbach Bedenken erhoben.

Für den Bereich der Verbandsgemeinde Puderbach werden keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgehalten.

Auch eine überregionale Anbindung an eine leistungsfähige Abwasserbehandlungsanlage als auch zu dem zentralen Hochbehälter „Dernbacher Kopf zur Sicherstellung der Trink- und Löschwasserversorgung sind nicht gegeben.

Des Weiteren ist auch eine funktionelle Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form von z.B. Rückhalterigolen nicht umsetzbar.

Seitens der Werkleitung ist nicht beabsichtigt überregionale Anbindungen, insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen, anzustreben

Mit freundlichen Grüßen


Eckhardt Gönner
Werkleiter

Konten der Verbandsgemeindewerke:

Gläubiger-ID: DE46VGW00000333306
Sparkasse Neuwied
BLZ 574 501 20
Nr. 0 010 018 885
IBAN: DE30 5745 0120 0010 0188 85
BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Puderbach
BLZ 573 918 00
Nr. 2 319 004
IBAN: DE83 5739 1800 0002 3190 04
BIC: GENODE51WW1

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Nr. 8 353 502
IBAN: DE52 3701 0050 0008 3535 02
BIC: PBNKDEFF



Verbandsgemeindewerke Puderbach

Eigenbetriebe Wasserwerk und Abwasserwerk
der Verbandsgemeinde Puderbach



Verbandsgemeindewerke - Hauptstr. 13 - 56305 Puderbach

-per E-Mail-

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Bauamt – Julia Prangenberg
Postfach 11 41

56576 Rengsdorf

Nebengebäude:
Steimeler Straße 7
56305 Puderbach
Tel: (02684) 858-0
Fax: (02684) 858-499
E-Mail: rathaus@puderbach.de
Homepage: www.vgwerke-puderbach.de

Steuernummer Wasserwerk
32 662 07069

Puderbach, den 12. Januar 2023

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Fachbereich und Aktenzeichen	Sachbearbeiter/-in E-Mail	Durchwahl (02684) 858-
02.12.2022 Az.: FB 3, 3.1.14	FB 4 Unsere Stellungnahme vom 15.10.2020	Eckhardt Gönner Eckhardt.goenner@puderbach.de	400

**Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“
Baubauungsplan „Auf der Heide“
Erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Prangenberg,

zu der neuerlichen Vorlage von Unterlagen zur erneuten Beteiligung der Verbandsgemeindewerke Puderbach zum o. g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Mit unserer Stellungnahme vom 15.10.2020 wurde bereits klar darauf hingewiesen, dass von Seiten der Verbandsgemeindewerke Puderbach für den Bereich welcher im Zuständigkeitsbereich der Verbandsgemeinde Puderbach liegt, keine Einrichtungen der Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

Aufgrund der vorhandenen Geländestruktur ist es nicht möglich, Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Niederschlagswasserbewirtschaftung, losgelöst von entsprechend erforderlichen Erschließungsverträgen zu errichten.

Seitens des Unterzeichners wird nochmals angemerkt, dass aus wirtschaftlichen Gründen als auch seitens der Technik keine Bestrebungen bestehen, das Gebiet zu erschließen.

Konten der Verbandsgemeindewerke:

Gläubiger-ID: DE46VGW00000333306
Sparkasse Neuwied
BLZ 574 501 20
Nr. 0 010 018 885
IBAN: DE30 5745 0120 0010 0188 85
BIC: MALADE51NWD

Westerwald Bank eG Puderbach
BLZ 573 918 00
Nr. 2 319 004
IBAN: DE83 5739 1800 0002 3190 04
BIC: GENODE51WW1

Sollte Ihrerseits weiterhin der Wunsch bestehen, das Verfahren weiter fortzuführen, so kann dies unseres Erachtens nur zum derzeitigen Verfahrensstand konkretisiert werden.

Wir bitten um weitere Unterrichtung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



Eckhardt Gönner
Werkleiter

Verteiler: SGD, Herr Schlosser

Ortsgemeinde Oberhonnefeld- Gierend



Ortsbürgermeister
OHO!

Oliver Weihrauch • Steinstraße 8 • 56587 Oberhonnefeld-Gierend

Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach
-Verbandsvorsitzender Achim Braasch-

über: Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach
z.Hd. Julia Prangenberg

E-Mail: julia.prangenberg@vg-rw.de

Oberhonnefeld-Gierend, 16.10.2020

Oliver Weihrauch

Steinstraße 8
56587 Oberhonnefeld-Gierend

T: 0049 2634 65 988 63

M: weihrauch@oberhonnefeld.de

BAUUNGSPLAN „AUF DER HEIDE“

Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach

Stellungnahme der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend (§ 2 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrter Herr Zweckverbandsvorsitzender Achim Braasch,

Sie haben mich über die Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach in diesem Planverfahren beteiligt.

Zu den vorgelegten Unterlagen (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung, jeweils Stand 10.09.2020) nehme ich wie folgt Stellung:

1. Ortsumgehung Gierender Höhe (B 256n)

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot gilt bereits dann wenn eine dem Selbstverwaltungsrecht der Nachbargemeinde zuzuordnende Betroffenheit vorliegt; das Vorhandensein förmlicher Bauleitpläne ist nicht erforderlich.

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend hat im Gemeinderatsbeschluss vom 08.10.2019 beschlossen, an der auch vom LBM favorisierten Trassenführung Variante B (grün) des als Anlage beigefügten Variantenvergleiches für die Ortsumgehung festzuhalten. Die Ortsumgehung Gierender Höhe ist in der Planung des Bundesverkehrsministeriums als weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*) enthalten (Ifd. Nr. Bedarfsplan 1110).

Die Begründung des B-Planentwurfes nimmt diese Interessen der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend zur Kenntnis, berücksichtigt sie aber im Abwägungsergebnis nicht ausreichend. Die Begründung geht sogar fälschlich davon aus, dass für die Ortsumgehung „eine Trassenführung angedacht (ist), die unter Ausnutzung der Trassen der L 265/ L 266 östlich um die „Gierender Höhe““ führen soll. Der als Anlage vorgelegte Variantenvergleich enthält keine Trassenführung, die die Trasse der L 266 nutzt. Alle angedachten Trassen queren vielmehr das Plangebiet, insbesondere in dem an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzenden Teil. Die im B-Planentwurf enthaltenen Flächen für die geplante Ortsumgehung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, berücksichtigen den Flächenbedarf aus der Variantenplanung nicht. Für keine der denkbaren Varianten. Ob die Ortsumgehung auf dem nicht beplanten Gebiet zwischen Plangebiet und Eisenbahndamm realisiert werden kann, wird nicht ansatzweise geprüft.

Vom Ergebnis her verhindert der B-Planentwurf die im Bundesverkehrswegeplan berücksichtigte und von der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend benötigte Ortsumgehung. Da die bisherige Straßenführung der B 256 den zunehmenden Verkehrsströmen von der Anschlussstelle zur A3 und dem Pendlerverkehr aus dem Kreis Altenkirchen in Richtung Neuwied nicht gewachsen ist, ist die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend zwingend auf die im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene Ortsumgehung angewiesen. Eine Bauleitplanung, die dies verhindert, belastete die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend unangemessen und verstößt gegen das interkommunale Abstimmungsgebot.

Hinzu kommt, dass es sich bei dem Plangebiet, soweit es den an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend grenzenden Teil betrifft, um eine Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach handelt, sodass die Interessen der angrenzenden Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend grundsätzlich höher zu bewerten sind, als die Interessen der Ortsgemeinde Linkenbach, respektive des Planungszweckverbandes.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Gleichzeitig betont die Begründung des B-Planentwurfes, folgendes (Ziff. 5.1):

„Derzeit noch nicht abschließend berücksichtigt sind die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB, die durch das heranrückende Gewerbe an die Ortslagen von Oberhonnefeld-Gierend und Oberraden zu berücksichtigen sind. das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen ausgeschlossen werden können. Ebenso sind die in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzuführen. Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens.“

Dieses Thema wird ebenfalls, in allgemeiner Form, in Ziffer 2 der Begründung zum B-Planentwurf angesprochen:

„Wie bereits erwähnt, sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt bzw. es bestehen insbesondere aus fachplanerischen Gesichtspunkten Klärungsbedarfe. Daher werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus diesem Beteiligungsschritt die notwendigen Gutachten sowie der Umweltbericht ergänzt und in den Bebauungsplan integriert.“

Damit liegen wesentliche abwägungserhebliche Informationen noch nicht vor. Ein Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB setzt aber voraus, dass die zu beteiligenden Stellen Kenntnis von allen abwägungserheblichen Tatsachen erhalten. Das BauGB kennt ein Beteiligungsverfahren, nicht ein Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen, bei dem im weiteren Verfahren die von Anfang an notwendigen Unterlagen ergänzt und in den B-Plan integriert werden. Ohne die in Ziffer 5.1 als fehlend gekennzeichneten Unterlagen, findet das Beteiligungsverfahren zur Unzeit statt und ist nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen zu wiederholen.

Eine weitere unzureichende Tatsachenbasis, auf der die vorgenommenen Abwägung beruht, ist die in Ziffer 1 der Begründung enthaltene Annahme, dass „die „Gierender-Höhe“, (...) durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel gekennzeichnet ist“ und dass „im Bereich der Gierender-Höhe kleinteilige Gewerbebetriebe sowie eine Ansammlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben“ angesiedelt ist. Diese Ausgangsannahme betrachtet die großräumige Gierenderhöhe als Ganzes und verkennet, dass faktisch eine sehr differenziert zu betrachtende Bebauung vorliegt. So grenzt z.B. an das nördlich der L 266 liegende Plangebiet ein faktisches reines Wohngebiet (nördlich der Steinstraße/L 266). Auch südlich der Steinstraße/L266 überwiegt die Wohnbebauung.

Verkannt wird bei der Abwägung auch dass es sich bei dem Plangebiet, soweit es den an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend grenzenden Teil betrifft, um eine Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach handelt, sodass die Interessen der angrenzenden Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend grundsätzlich höher zu bewerten sind, als die Interessen der Ortsgemeinde Linkenbach, respektive des Planungszweckverbandes.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der B-Planentwurf berücksichtigt nicht, dass der an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend heranwachsende Teil des Gewerbegebietes an ein faktisches reines Wohngebiet grenzt. Genau so wenig wird berücksichtigt, dass der an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend heranwachsende Teil (nördlich der L 266) in einem Gebiet ohne Vorbelastung liegt, das sich faktisch und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als Waldgebiet darstellt.

Die geplante Bebauung des Gewerbegebietes wird damit gerechtfertigt, dass das Gebiet auf Grund vorhandener Bebauung negativ vorbelastet ist. Als Beispiel wird hierfür die bestehende Abfallentsorgungsanlage Linkenbach benannt. Dies ist falsch, insbesondere soweit damit ein an die Wohnbebauung Oberhonnefeld-Gierend heranwachsendes Gewerbegebiet gerechtfertigt werden soll. Die Abfallentsorgungsanlage ist auf Grund ihrer Lage in einer Talsenke optisch nicht wahrnehmbar; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Auch andere Vorbelastungen, etwa durch Lärm-/Geruchsbelästigung gehen

von der Abfallentsorgungsanlage nicht aus. Die Berücksichtigung der Abfallentsorgungsanlage als negative Vorbelastung ist – jedenfalls für das nördlich der L 266 liegende und an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzende Gebiet – abwägungsfehlerhaft.

Vielmehr stellt sich das nördlich der L 266 liegende und an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzende Gebiet als Waldfläche dar. Dem anzustrebenden Interessenausgleich wird es nicht gerecht, wenn diese bislang unberührte Waldfläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet wird und als Maß der baulichen Nutzung die in einem Gewerbegebiet

- höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8,
- die höchst zulässige Baumassenzahl (10,0) und die
- höchst zulässige Gebäudehöhe (14m/20m)
- eine abweichende Bauweise der Hauptbaukörper von mehr als 50m

festgesetzt wird.

Zutreffend erwähnt der B-Planentwurf die Kuppenlage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich woraus sich für das Plangebiet auch durch die topographischen Rahmenbedingungen eine Einsehbarkeit und Fernwirkung ergibt. Die erkannte Notwendigkeit, durch Festsetzungen im B-Plan eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können, wird allerdings durch die behauptete Konkurrenz mit den betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs vollständig zurückgedrängt. Die nach § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wird einseitig zu Gunsten der betrieblichen Interessen vernachlässigt:

- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs überhaupt vorliegen.
- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs eine höchst zulässige Festsetzung des Maßes der nach der Baunutzungsverordnung baulichen Nutzung (und darüber hinaus) erfordern.
- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs eine vollständige Zurückdrängung der sich aus der besonders schützenswerten Kuppenlage ergebenden Anforderungen an die Planung erfordert.

Hinzu kommt als Abwägungsfehler, dass der Planverfasser rechtsirrig von einem durch die Abfallentsorgungsanlage vorbelasteten Gebiet ausgeht (s. o.). Zutreffend wäre es – jedenfalls für das nördlich der L 266 liegende Plangebiet - von einem unberührten Waldgebiet auszugehen, wie es im Flächennutzungsplan und der Realität enthalten ist.

Auch bei der überbaubaren Grundstücksfläche offenbart sich ein Abwägungsdefizit. Als Ziel wird auf „die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Flächen, die eine größtmögliche Flächenausnutzung für die gewerblichen Ansiedlungen bzw. für mögliche Erweiterungen der ansässigen Betriebe zulassen“ hingewiesen. Diese einseitige Berücksichtigung betrieblicher Belange widerspricht §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 3, 2 Abs. 2, 3 BauGB. Das Ergebnis berücksichtigt auch nicht, die sich aus dem Charakter einer Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach ergebende besondere Rücksichtnahmepflicht gegenüber den berechtigten Belangen der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und ihrer Einwohner.

Die in der Begründung zum B-Planentwurf erkannte Anforderung aus der Rechtsprechung, einen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu schaffen:

„Wird zumindest durch die auf einen funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts abzielenden Maßnahmen der betroffene Raum in optischer Hinsicht landschaftsgerecht neugestaltet, können die Maßnahmen zugleich einen hinreichenden landschaftsbildbezogenen Ausgleich bewirken“,

wird geschildert, aber nicht umgesetzt. Es bleibt unklar, welches die als notwendig erkannten Maßnahmen sein sollen.

4. Grünflächen/Immissionsschutzgrün

Ein angemessener Ausgleich wird auch nicht durch die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen (Ziff. 5.6 der Begründung zum B-Planentwurf) erreicht.

Zum einen ist die Festsetzung einer „knapp 30 m breiten Grünfläche“ als Abstand zwischen Wohn- und Gewerbenutzung nicht geeignet, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder die abwägungserheblichen Belange der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und ihrer Einwohner (insbesondere die aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB resultierenden Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) auszugleichen bzw. in ein angemessenes Verhältnis zu setzen. Angesichts der Tatsache, dass die nach der Baunutzungsverordnung höchstmöglichen Festsetzungen gewählt wurden, ist die Fläche ist schlicht wesentlich zu schmal.

Zum anderen enthält der B-Planentwurf lediglich die Vorgabe, den durch Windwurf gekennzeichneten Baumbestand durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

- Eine Neuanpflanzungspflicht nach durch Trockenheit bzw. Fällmaßnahmen auf Grund von Borkenkäferbefall bedingte Verluste im Baumbestand fehlt.
- Ferner enthält die Verpflichtung Neuanpflanzungen vorzunehmen keine Angabe zum Alter/Größe/Höhe der Neuanpflanzungen. Der Funktion als Immissionsschutzgrün und zur Abgrenzung von Wohn- und Gewerbenutzung erfordert Neuanpflanzungen in einer Anzahl/Größe/Höhe, die diese Schutzfunktion sofort und nicht erst nach jahrzehntelangem Wachstum erfüllen.

5. Verkehrsflächen

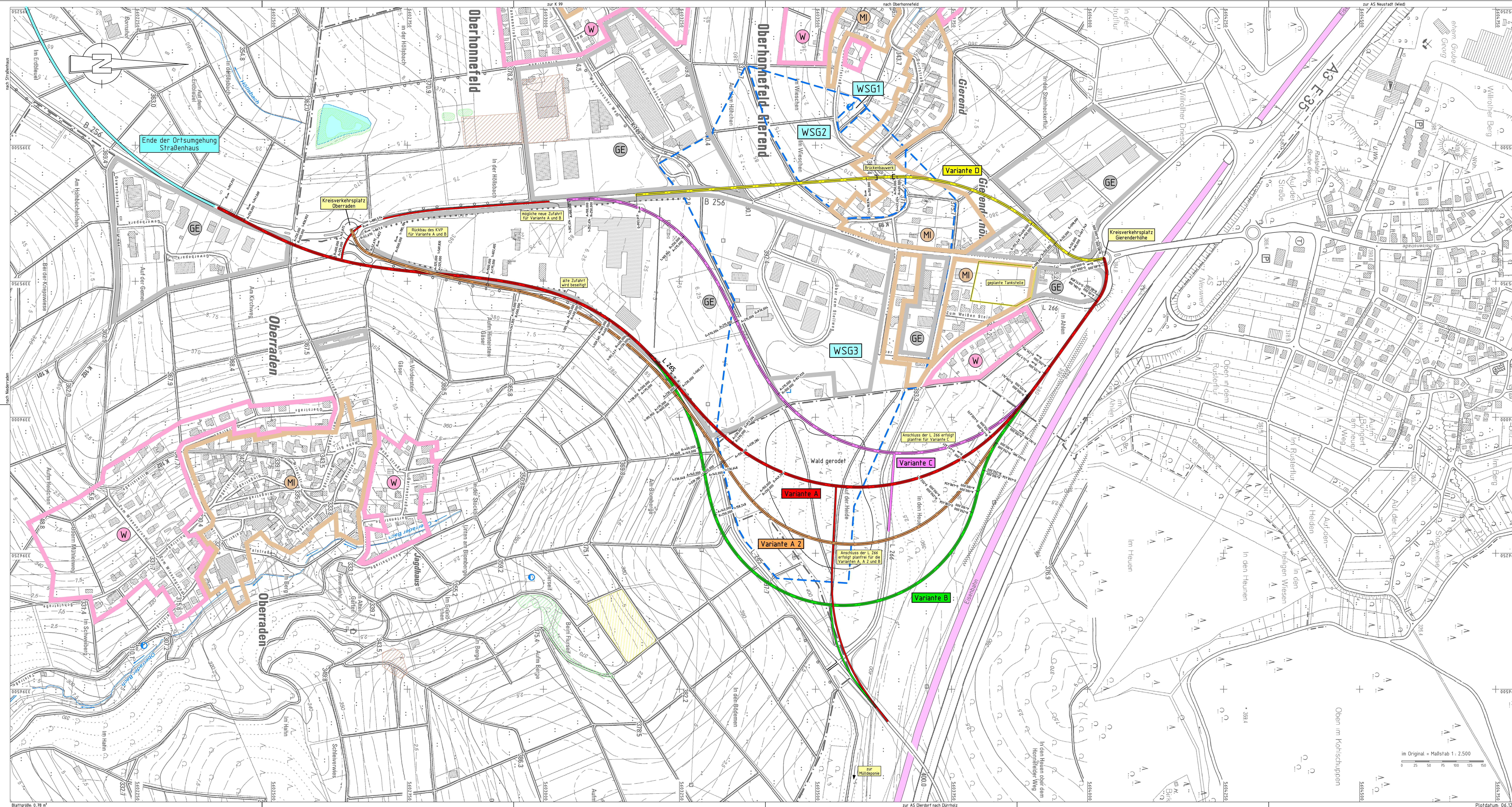
Der Planverfasser erkennt zutreffend, dass es durch das neue Gewerbegebiet ohne weitere Schutzmaßnahmen zu einer erhöhten Verkehrsbelastung innerhalb des Ortsteils Gierendhöhe kommen wird. Er will deshalb durch die Ausbildung der L 266 als Stichstraße mit Wendehammer die Wohnbebauung im Bereich der Steinstraße vom Durchgangsverkehr freihalten. Ich begrüße dieses Abwägungsergebnis.

Verkannt wird aber, dass sich dieses gewollte Abwägungsergebnis nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde realisieren lässt. So lange diese nicht vorliegt und eine zeitgleiche Realisierung des Gewerbegebietes und der Stichstraßenregelung gewährleistet ist, bleibt dieser Punkt abwägungsfehlerhaft, da eine nicht gewollte Belastung der Steinstraße mit Durchgangsverkehr wissentlich in Kauf genommen wird.

Im Ergebnis ist nicht zu erkennen, dass der Planentwurf die gesetzlichen Verpflichtungen des interkommunalen Rücksichtnahmegebotes (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der Berücksichtigung der Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, insbesondere für die in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend lebende Bevölkerung, hinreichend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind ferner die Abwägungsvorschriften des § 1a BauGB. Der Planverfasser erkennt nicht, dass es – bezogen auf das Plangebiet nördlich der L 266 – durch die Umwandlung der Waldflächen zu einem Gewerbegebiet mit maximaler Ausnutzung der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung und mit gewolltem „hohen Versiegelungsgrad und somit einem hohen Flächenverbrauch“ (Ziff. 5.2.1 der Begründung) zu einer Veränderung des örtlichen Klimas kommen wird, die den zu berücksichtigenden Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 7 BauGB) entgegengesetzt ist. Die vorgesehene randliche Eingrünung (Ziff. 5.8 der Begründung zum B-Planentwurf) reicht dafür erkennbar nicht aus.

Mit freundlichen Grüßen


Ortsbürgermeister



- Legende:**
- W Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - Biotope
 - Altlasten
 - Vertragsflächen
 - Wasserschutzgebiete

FH Koblenz FB Bauwesen Cand. M. eng. Tobias Berdel	Projekt-Nr.:	Datum:	Zeichen:
	Beginn der Bearbeitung:	13.09.2010	Berdel
	Stand der Bearbeitung:	05.12.2010	Berdel
	geprüft:		

ENTWURFSPLANUNG

KIG Ingenieurbüro KIG Ingenieurbüro GmbH Elisenstr. 17a D-55128 Koblenz Tel.: 0691-42017, Fax: 42019 Internet: www.kig-koblenz.de E-Mail: kig@kig-koblenz.de	Landesbetrieb Mobilität Cochem - Koblenz Pöschelstraße 55 - 54125 Cochem Tel. 0267/983-0 - Fax: 0267/983-290
--	---

Master Thesis

B 256
Ortsumgebung Gierender Höhe

Unterlage: 1
Blatt - Nr.: 1
Variantenvergleich
Maßstab: 1 : 2500

von Station	nach Station
von NK	nach NK
(B 256) 54.11 010	(B 256) 54.11 007
(L 265) 54.11 010	(L 265) 54.11 018
(L 266) 54.11 017	(L 266) 54.11 007

Bau-Km: bis Bau-Km:

Entwurfsprüfung durch LBM Cochem-Koblenz		Datum	Name
Landespflege:			
Immissionsschutz:			
Index	Art der Änderung	Datum	Name
a			
b			
c			
d			
e			
f			

aufgestellt:

Cochem, den

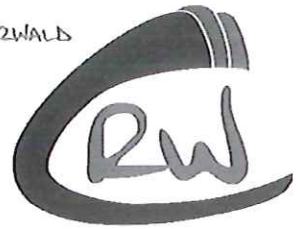
Grundplan hergestellt:		Ergänzungen:
Aufnahme:	Kohms KIG	
Feldvergleich:	Kohms KIG	
Kataster:	Kohms KIG	

Plotdatum: 06.12.10 VP-Diplomand-3/Variantenvergleich M_L2500.PLT/Bestandslageplan

Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach

für die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend

EIN STARKES STÜCK WESTERWALD
AN AUBACH UND WIED



Verbandsgemeindeverwaltung Rengsdorf-Waldbreitbach • Postfach 11 41 • 56576 Rengsdorf

Verbandsgemeinde
Rengsdorf-Waldbreitbach
Westerwaldstraße 32-34
56579 Rengsdorf

Bauleitplanung Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach Bebauungsplan „Auf der Heide“ Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB Anregung der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungszweckverband hat die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend nach § 4 Absatz 1 BauGB am Verfahren für den Bebauungsplan „Auf der Heide“ beteiligt. Mit Schreiben vom 02.12.2022 wurde eine Frist zur Abgabe von Anregungen auf den 13.01.2023 festgelegt.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend hat sich in der Sitzung am 10.01.2023 mit den Planunterlagen befasst und möchte folgende Anregungen zum Bebauungsplan geltend machen:

- Der Gemeinderat möchte sicherstellen, dass durch den Bebauungsplan das Wasserdargebot der Quelle Gierend weiterhin sichergestellt bleibt und keine Beeinträchtigung der Quelle Gierend entsteht.
- Zur weitergehenden Sicherstellung des Grundwasserdargebotes für die Bürger der Verbandsgemeinde bittet die Ortsgemeinde um Prüfung, ob das Gewerbegebiet mit dem Wasser des Kreiswasserwerks versorgt werden kann.
- Die zusätzliche Gewerbegebietsausweisung war bisher noch nicht Bestandteil der bestehenden Flächennutzungsplanung. Die zusätzliche Schmutzwasserlast darf die geplanten Maßnahmen (Bauleitplanungen) und bestehenden Freiflächen der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend bei einer Umsetzung nicht beeinträchtigen.
- Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der Starkregenkarte, Sturzflutentstehungsgebiete Bergland und Flachland ist ein entsprechender Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung dadurch ausgeschlossen ist. Eine Entsiegelung des Plangebietes und eine Reduzierung der GRZ sind zu prüfen.

Fachbereich 3
Natürl. Lebensgrundlagen u
Bauen
Bauleitplanung
Ansprechpartner
Thorsten Forneberg
Haupteingang, Zimmer 49
Telefon
0 26 34 / 61 - 301
Telefax
0 26 34 / 61 - 319
E-Mail
thorsten.forneberg
@vg-rw.de
Aktenzeichen
FB 3, 3.1.10 Fo.
Datum
11.01.2023



Hausanschrift
Westerwaldstraße 32-34
56579 Rengsdorf

Telefon (Zentrale)
0 26 34 / 61 - 0

Öffnungszeiten und Informationen
www.rengsdorf-waldbreitbach.de

Bankverbindungen
Sparkasse Neuwied
IBAN DE23 5745 0120 0004 0008 40
BIC MALADE31NWD

Raiffeisenbank Neustadt eG
IBAN DE60 5706 9238 0000 1024 50
BIC GENODE31ASN

Westerwald Bank eG
IBAN DE62 5739 1800 0076 1584 00
BIC GENODE51WW1

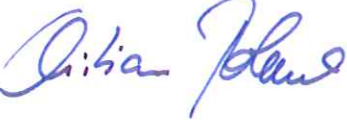
Informationen zur Verwendung
Ihrer Daten finden Sie unter
www.rengsdorf-waldbreitbach.de

-bitte wenden-

- Die Ortsgemeinde bittet im Plangebiet die zukünftige Trassenführung der B 256 zur Umgehung der Ortslage Gierenderhöhe in die Planzeichnung aufzunehmen.
- Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Wohnbebauung der Ortslage Gierenderhöhe ist gutachterlich festzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung nicht besteht. Eine Ausdehnung des Immissionsschutzgrün ist anzustreben.
- Zum Schutz des Landschaftsbildes bittet die Ortsgemeinde um Prüfung ob eine Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen von 15 m und der sonstigen Gebäude von 20 m erfolgt.
- Die angrenzende Ortslage Gierenderhöhe setzt teilweise ein Mischgebiet fest in der sich die zulässigerweise mögliche Wohnbebauung neben dem Gewerbe etabliert hat. Entlang der Steinstraße bestehen nur Wohnhäuser. Zum Schutz des faktischen reinen Wohngebietes sind entsprechende Abstände von der Zulassung der gewerblichen Nutzung einzuhalten.
- Die Ortsgemeinde geht davon aus, dass der Verlust der Waldflächen durch entsprechende zusätzliche Randeingrünungen zur Ortslage Oberhonnefeld-Gierend kompensiert wird. Eine Ersatzaufforstung anstatt einer Ausgleichszahlung ist anzustreben.
-

Wir bitten die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



i.V.

Christian Robenek, 1. Beigeordneter

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend erhält eine Durchschrift dieses Schreibens

Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach

-Verbandsvorsitzender Achim Braasch-

über: Verbandsgemeinde Rengsdorf-
Waldbreitbach

z.Hd. Julia Prangenberg

E-Mail: julia.prangenberg@vg-rw.de

16.10.2020

BAUUNGSPLAN „AUF DER HEIDE“

Planungszweckverband Oberraden/Linkenbach
Persönliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Zweckverbandsvorsitzender Achim Braasch,

zu den vorgelegten Unterlagen (Plan, textliche Festsetzungen, Begründung, jeweils Stand 10.09.2020)
nehme ich als Einwohner der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend wie folgt Stellung:

1. Ortsumgehung Gierender Höhe (B 256n)

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses interkommunale Abstimmungsgebot gilt bereits dann wenn eine dem Selbstverwaltungsrecht der Nachbargemeinde zuzuordnende Betroffenheit vorliegt; das Vorhandensein förmlicher Bauleitpläne ist nicht erforderlich.

Die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend hat im Gemeinderatsbeschluss vom 08.10.2019 beschlossen, an der auch vom LBM favorisierten Trassenführung Variante B (grün) des als Anlage beigefügten Variantenvergleiches für die Ortsumgehung festzuhalten. Die Ortsumgehung

Gierender Höhe ist in der Planung des Bundesverkehrsministeriums als weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB*) enthalten (Ifd. Nr. Bedarfsplan 1110).

Die Begründung des B-Planentwurfes nimmt diese Interessen der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend zur Kenntnis, berücksichtigt sie aber im Abwägungsergebnis nicht ausreichend. Die Begründung geht sogar fälschlich davon aus, dass für die Ortsumgehung „eine Trassenführung angedacht (ist), die unter Ausnutzung der Trassen der L 265/ L 266 östlich um die „Gierender Höhe““ führen soll. Der als Anlage vorgelegte Variantenvergleich enthält keine Trassenführung, die die Trasse der L 266 nutzt. Alle angedachten Trassen queren vielmehr das Plangebiet, insbesondere in dem an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzenden Teil. Die im B-Planentwurf enthaltenen Flächen für die geplante Ortsumgehung, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, berücksichtigen den Flächenbedarf aus der Variantenplanung nicht. Für keine der denkbaren Varianten. Ob die Ortsumgehung auf dem nicht beplanten Gebiet zwischen Plangebiet und Eisenbahndamm realisiert werden kann, wird nicht ansatzweise geprüft.

Vom Ergebnis her verhindert der B-Planentwurf die im Bundesverkehrswegeplan berücksichtigte und von der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend benötigte Ortsumgehung. Da die bisherige Straßenführung der B 256 den zunehmenden Verkehrsströmen von der Anschlussstelle zur A3 und dem Pendlerverkehr aus dem Kreis Altenkirchen in Richtung Neuwied nicht gewachsen ist, ist die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend zwingend auf die im Bundesverkehrswegeplan vorgesehene Ortsumgehung angewiesen. Eine Bauleitplanung, die dies verhindert, belastete die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend unangemessen und verstößt gegen das interkommunale Abstimmungsgebot.

Hinzu kommt, dass es sich bei dem Plangebiet, soweit es den an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend grenzenden Teil betrifft, um eine Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach handelt, sodass die Interessen der angrenzenden Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend grundsätzlich höher zu bewerten sind, als die Interessen der Ortsgemeinde Linkenbach, respektive des Planungszweckverbandes.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Gleichzeitig betont die Begründung des B-Planentwurfes, folgendes (Ziff. 5.1):

„Derzeit noch nicht abschließend berücksichtigt sind die Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB, die durch das heranrückende Gewerbe an die Ortslagen von Oberhonnefeld-Gierend und Oberraden zu berücksichtigen sind. das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass Beeinträchtigungen für schutzwürdige Nutzungen ausgeschlossen werden können. Ebenso sind die in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Anforderungen an die

Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzuführen. Hierzu bedarf es im weiteren Verfahren der Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens.“

Dieses Thema wird ebenfalls, in allgemeiner Form, in Ziffer 2 der Begründung zum B-Planentwurf angesprochen:

„Wie bereits erwähnt, sind zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt bzw. es bestehen insbesondere aus fachplanerischen Gesichtspunkten Klärungsbedarfe. Daher werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt.

Im weiteren Verfahren werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus diesem Beteiligungsschritt die notwendigen Gutachten sowie der Umweltbericht ergänzt und in den Bebauungsplan integriert.“

Damit liegen wesentliche abwägungserhebliche Informationen noch nicht vor. Ein Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB setzt aber voraus, dass die zu beteiligenden Stellen Kenntnis von allen abwägungserheblichen Tatsachen erhalten. Das BauGB kennt ein Beteiligungsverfahren, nicht ein Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen, bei dem im weiteren Verfahren die von Anfang an notwendigen Unterlagen ergänzt und in den B-Plan integriert werden. Ohne die in Ziffer 5.1 als fehlend gekennzeichneten Unterlagen, findet das Beteiligungsverfahren zur Unzeit statt und ist nach Vorliegen der fehlenden Unterlagen zu wiederholen.

Eine weitere unzureichende Tatsachenbasis, auf der die vorgenommenen Abwägung beruht, ist die in Ziffer 1 der Begründung enthaltene Annahme, dass „die „Gierender-Höhe“, (...) durch das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel gekennzeichnet ist“ und dass „im Bereich der Gierender-Höhe kleinteilige Gewerbebetriebe sowie eine Ansammlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben“ angesiedelt ist. Diese Ausgangsannahme betrachtet die großräumige Gierenderhöhe als Ganzes und verkennt, dass faktisch eine sehr differenziert zu betrachtende Bebauung vorliegt. So grenzt z.B. an das nördlich der L. 266 liegende Plangebiet ein faktisches reines Wohngebiet (nördlich der Steinstraße/L. 266). Auch südlich der Steinstraße/L.266 überwiegt die Wohnbebauung.

Verkannt wird bei der Abwägung auch dass es sich bei dem Plangebiet, soweit es den an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend grenzenden Teil betrifft, um eine Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach handelt, sodass die Interessen der angrenzenden Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend grundsätzlich höher zu bewerten sind, als die Interessen der Ortsgemeinde Linkenbach, respektive des Planungszweckverbandes.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der B-Planentwurf berücksichtigt nicht, dass der an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend heranwachsende Teil des Gewerbegebietes an ein faktisches reines Wohngebiet grenzt. Genau so wenig wird berücksichtigt, dass der an die Ortsgrenze von Oberhonnefeld-Gierend heranwachsende Teil (nördlich der L 266) in einem Gebiet ohne Vorbelastung liegt, das sich faktisch und in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach als Waldgebiet darstellt.

Die geplante Bebauung des Gewerbegebietes wird damit gerechtfertigt, dass das Gebiet auf Grund vorhandener Bebauung negativ vorbelastet ist. Als Beispiel wird hierfür die bestehende Abfallentsorgungsanlage Linkenbach benannt. Dies ist falsch, insbesondere soweit damit ein an die Wohnbebauung Oberhonnefeld-Gierend heranwachsendes Gewerbegebiet gerechtfertigt werden soll. Die Abfallentsorgungsanlage ist auf Grund ihrer Lage in einer Talsenke optisch nicht wahrnehmbar; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Auch andere Vorbelastungen, etwa durch Lärm-/Geruchsbelästigung gehen von der Abfallentsorgungsanlage nicht aus. Die Berücksichtigung der Abfallentsorgungsanlage als negative Vorbelastung ist – jedenfalls für das nördlich der L 266 liegende und an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzende Gebiet – abwägungsfehlerhaft.

Vielmehr stellt sich das nördlich der L 266 liegende und an die Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend angrenzende Gebiet als Waldfläche dar. Dem anzustrebenden Interessenausgleich wird es nicht gerecht, wenn diese bislang unberührte Waldfläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet wird und als Maß der baulichen Nutzung die in einem Gewerbegebiet

- höchst zulässige Grundflächenzahl von 0,8,
- die höchst zulässige Baumassenzahl (10,0) und die
- höchst zulässige Gebäudehöhe (14m/20m)
- eine abweichende Bauweise der Hauptbaukörper von mehr als 50m festgesetzt wird.

Zutreffend erwähnt der B-Planentwurf die Kuppenlage des Plangebietes im bauplanungsrechtlichen Außenbereich woraus sich für das Plangebiet auch durch die topographischen Rahmenbedingungen eine Einsehbarkeit und Fernwirkung ergibt. Die erkannte Notwendigkeit, durch Festsetzungen im B-Plan eine möglichst wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erzielen zu können, wird allerdings durch die behauptete Konkurrenz mit den betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs vollständig zurückgedrängt. Die nach § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wird einseitig zu Gunsten der betrieblichen Interessen vernachlässigt:

- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten betrieblichen Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs überhaupt vorliegen.

- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs eine höchst zulässige Festsetzung des Maßes der nach der Baunutzungsverordnung baulichen Nutzung (und darüber hinaus) erfordern.
- Es ist nicht ersichtlich, dass die behaupteten Interessen nach Gewährleistung eines nutzer- und funktionsgerechten Betriebsablaufs eine vollständige Zurückdrängung der sich aus der besonders schützenswerten Kuppenlage ergebenden Anforderungen an die Planung erfordert.

Hinzu kommt als Abwägungsfehler, dass der Planverfasser rechtsirrig von einem durch die Abfallentsorgungsanlage vorbelasteten Gebiet ausgeht (s. o.). Zutreffend wäre es – jedenfalls für das nördlich der L 266 liegende Plangebiet - von einem unberührten Waldgebiet auszugehen, wie es im Flächennutzungsplan und der Realität enthalten ist.

Auch bei der überbaubaren Grundstücksfläche offenbart sich ein Abwägungsdefizit. Als Ziel wird auf „die Bereitstellung von großen zusammenhängenden Flächen, die eine größtmögliche Flächenausnutzung für die gewerblichen Ansiedlungen bzw. für mögliche Erweiterungen der ansässigen Betriebe zulassen“ hingewiesen. Diese einseitige Berücksichtigung betrieblicher Belange widerspricht §§ 1 Abs. 7, 1a Abs. 3, 2 Abs. 2, 3 BauGB. Das Ergebnis berücksichtigt auch nicht, die sich aus dem Charakter einer Exklave der Ortsgemeinde Linkenbach ergebende besondere Rücksichtnahmepflicht gegenüber den berechtigten Belangen der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und ihrer Einwohner.

Die in der Begründung zum B-Planentwurf erkannte Anforderung aus der Rechtsprechung, einen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu schaffen:

„Wird zumindest durch die auf einen funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts abzielenden Maßnahmen der betroffene Raum in optischer Hinsicht landschaftsgerecht neugestaltet, können die Maßnahmen zugleich einen hinreichenden landschaftsbildbezogenen Ausgleich bewirken“,

wird geschildert, aber nicht umgesetzt. Es bleibt unklar, welches die als notwendig erkannten Maßnahmen sein sollen.

4. Grünflächen/Immissionsschutzgrün

Ein angemessener Ausgleich wird auch nicht durch die vorgesehene Festsetzung von Grünflächen (Ziff. 5.6 der Begründung zum B-Planentwurf) erreicht.

Zum einen ist die Festsetzung einer „knapp 30 m breiten Grünfläche“ als Abstand zwischen Wohn- und Gewerbenutzung nicht geeignet, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder die abwägungserheblichen Belange der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend und ihrer Einwohner (insbesondere die aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB resultierenden Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse) auszugleichen bzw. in ein angemessenes Verhältnis

zu setzen. Angesichts der Tatsache, dass die nach der Baunutzungsverordnung höchstmöglichen Festsetzungen gewählt wurden, ist die Fläche ist schlicht wesentlich zu schmal.

Zum anderen enthält der B-Planentwurf lediglich die Vorgabe, den durch Windwurf gekennzeichneten Baumbestand durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

- Eine Neuanpflanzungspflicht nach durch Trockenheit bzw. Fällmaßnahmen auf Grund von Borkenkäferbefall bedingte Verluste im Baumbestand fehlt.
- Ferner enthält die Verpflichtung Neuanpflanzungen vorzunehmen keine Angabe zum Alter/Größe/Höhe der Neuanpflanzungen. Der Funktion als Immissionsschutzgrün und zur Abgrenzung von Wohn- und Gewerbenutzung erfordert Neuanpflanzungen in einer Anzahl/Größe/Höhe, die diese Schutzfunktion sofort und nicht erst nach jahrzehntelangem Wachstum erfüllen.

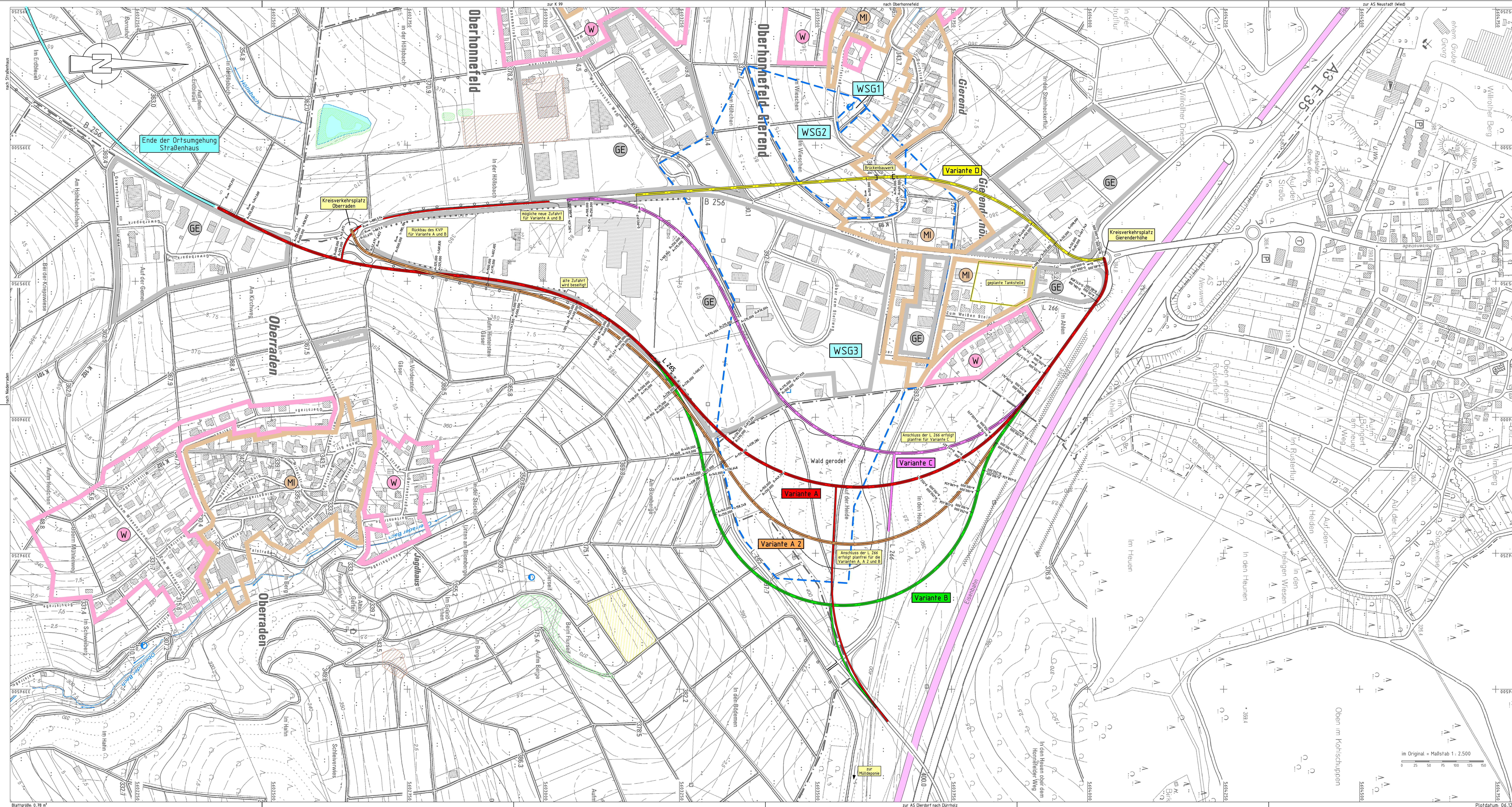
5. Verkehrsflächen

Der Planverfasser erkennt zutreffend, dass es durch das neue Gewerbegebiet ohne weitere Schutzmaßnahmen zu einer erhöhten Verkehrsbelastung innerhalb des Ortsteils Gierenderhöhe kommen wird. Er will deshalb durch die Ausbildung der L 266 als Stichstraße mit Wendehammer die Wohnbebauung im Bereich der Steinstraße vom Durchgangsverkehr freihalten. Ich begrüße dieses Abwägungsergebnis.

Verkannt wird aber, dass sich dieses gewollte Abwägungsergebnis nur mit Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde realisieren lässt. So lange diese nicht vorliegt und eine zeitgleiche Realisierung des Gewerbegebietes und der Stichstraßenregelung gewährleistet ist, bleibt dieser Punkt abwägungsfehlerhaft, da eine nicht gewollte Belastung der Steinstraße mit Durchgangsverkehr wesentlich in Kauf genommen wird.

Im Ergebnis ist nicht zu erkennen, dass der Planentwurf die gesetzlichen Verpflichtungen des Interkommunalen Rücksichtnahmegebotes (§ 2 Abs. 2 BauGB) und der Berücksichtigung der Anforderungen an die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, insbesondere für die in der Ortsgemeinde Oberhonnefeld-Gierend lebende Bevölkerung, hinreichend berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind ferner die Abwägungsvorschriften des § 1a BauGB. Der Planverfasser erkennt nicht, dass es – bezogen auf das Plangebiet nördlich der L 266 – durch die Umwandlung der Waldflächen zu einem Gewerbegebiet mit maximaler Ausnutzung der Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung und mit gewolltem „hohen Versiegelungsgrad und somit einem hohen Flächenverbrauch“ (Ziff. 5.2.1 der Begründung) zu einer Veränderung des örtlichen Klimas kommen wird, die den zu berücksichtigenden Erfordernissen des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 7 BauGB) entgegengesetzt ist. Die vorgesehene randliche Eingrünung (Ziff. 5.8 der Begründung zum B-Planentwurf) reicht dafür erkennbar nicht aus.

Mit freundlichen Grüßen



- Legende:**
- W Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - GE Gewerbegebiet
 - Biotope
 - Altlasten
 - Vertragsflächen
 - Wasserschutzgebiete

FH Koblenz FB Bauwesen Cand. M. eng. Tobias Berdel	Projekt-Nr.:	Datum:	Zeichen:
	Beginn der Bearbeitung:	13.09.2010	Berdel
	Stand der Bearbeitung:	05.12.2010	Berdel
	geprüft:		

ENTWURFSPLANUNG

KIG Ingenieurbüro
 KIG Ingenieurbüro GmbH
 Elisenstr. 17a
 D-56204 Koblenz
 Tel.: 0661-4201-1100
 Internet: www.kig-koblenz.de
 E-Mail: kig@kig-koblenz.de

Rheinland-Pfalz
Landesbetrieb Mobilität
Cochem - Koblenz
 Pöschelstraße 55 · 56812 Cochem
 Tel. 0261/983-0 · Fax 0261/983-290

Master Thesis	Unterlage:	1
B 256	Blatt - Nr.:	1
Ortsumgebung Gierender Höhe	Variantenvergleich	
von NK	nach NK	
(B 256) 54.11.010	(B 256) 54.11.007	
(L 265) 54.11.010	(L 265) 54.11.018	
(L 266) 54.11.017	(L 266) 54.11.007	
Bau-Km	bis Bau-Km:	
Entwurfprüfung durch LBM Cochem-Koblenz	Datum	Name
Landespflege:	Datum	Name
Immissionsschutz:	Datum	Name
Index	Art der Änderung	Datum
a		
b		
c		
d		
e		
f		

aufgestellt: Cochem, den	Ergänzungen: Aufnahme: Kohms KIG Feldvergleich: Kohms KIG Kataster: Kohms KIG
-----------------------------------	--

Betreff: Fragen zum Gewerbegebietes Oberraden-Linkenbach "Auf der Heide"

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte!

Wie aus den Medien zu entnehmen ist, planen Sie neben der A3 auf einer - mittlerweile gerodeten - Fläche ein neues Gewerbegebiet. Zusätzlich soll nun laut Planung ein deutlich größerer Bereich mit einbezogen werden, auf dem noch Bewuchs steht. Insgesamt soll dort eine Fläche, so groß wie 21 Fußballfelder, bebaut werden.

Dazu haben sich dem Interessenverbund von Menschen aus I verschiedene Fragen ergeben.

Wir bitten Sie, uns diese Fragen bis spätestens zum 14.10.2020 schriftlich zu beantworten.

Viele Grüße und Danke

PS.: Diese Nachricht geht in Kopie auch an die VG Puderbach und VG Rengsdorf-Waldbreitbach sowie an die Kreisverwaltung Neuwied

Flächenverbrauch & Kosten

1. Welchen Bedarf gibt es für Gewerbeflächen und wurde eine entsprechende Bedarfsabfrage vorgenommen?
2. Wurde geprüft, ob es alternative Flächen in den Gemeinden, den beiden VGen oder im Kreis gibt?
3. Schon jetzt ist dort eine bebaute Fläche, so groß wie 21 Fußballfelder, geplant. Wäre dies die finale Größe oder sind noch Erweiterungen angedacht?
4. Wie hoch sind die Erschließungskosten für die geplanten Maßnahmen?

5. Wer kommt für diese Kosten auf?
6. Welche Einnahmen erwarten sich die beiden Gemeinden aus dem neuen Gewerbegebiet?
7. Im Dezember 2019 konnte man im „Lengema Kurier“, einer Art Gemeindeblättchen, dass der Linkenbacher Bürgermeister produziert, sinngemäß lesen, dass man leider ein neues Gewerbegebiet erschließen müsse. Wenn schon der Bürgermeister von einer der beiden erschließenden Gemeinden öffentlich kundtut, dass man dieses Gebiet eigentlich nicht möchte, warum werden dann überhaupt ein Zweckverband gegründet und eine Planung begonnen?
8. Entgegen der Annahme aus dem Bebauungsplan sind – mit Ausnahme des Advertowers - keine negativen Vorbelastungen in diesem Bereich erkennbar. Der gesamte Bereich ist in Wald- und Naturflächen eingebunden und auch die MVA fällt kaum ins Auge. Welche „negativen Vorbelastungen“ sind denn damit gemeint?
9. Die Errichtung von bis zu 14 m hohen Gebäuden und in Ausnahmen sogar bis zu 20 m ist in Verbindung mit der Kuppellage ein erheblicher Eingriff in die Natur und eine optische Verschandelung der gesamten Gegend. Wollen Sie tatsächlich einen so massiven Eingriff in die Natur vornehmen?
10. Das Gebiet liegt auch im Bereich des Naturparks Westerwald. Was sagt dieser dazu?
11. Ein 30 m Abstand zur Wohnbebauung in Form eines Grünstreifens erscheint doch reichlich knapp. Wie sollen Lärm und andere Belästigungen dadurch ausreichend eingedämmt werden, ohne die Lebensqualität und Gesundheit der dort schon lebenden Menschen zu gefährden?

Nachhaltigkeit

12. Die Planungen sehen sehr detailliert vor, was dort alles NICHT angesiedelt werden darf, gibt es im Umkehrschluss auch einen Plan, dass dort z.B. nur besonders umweltfreundliche und nachhaltig wirtschaftende Betriebe angesiedelt werden? (
13. Gibt es eine Vorgabe, dass das gesamte Gewerbegebiet absolut Klima-neutral sein muss? Und wenn nein, warum nicht?
14. Gibt es Vorgaben zur Energieversorgung der Betriebe, z.B. über eine zentrale Versorgung aus nachhaltiger Energiegewinnung?
15. Gibt es einen Plan zur Errichtung einer zentralen Heizungsversorgung mit nachhaltiger Wärmeerzeugung?
16. Gibt es Vorgaben, dass alle geeigneten Dachflächen mit Solarmodulen ausgestattet werden müssen?

Naturschutz

17. Ist eine Prüfung der Beeinträchtigung der Natur und der Tierwelt schon erfolgt und wenn ja, was hat diese ergeben?
18. In dem gesamten Bereich leben verschiedene, schützenswerte Vogelarten, die – soweit man dies den Medien entnehmen konnte – gefährdet sein könnten, wenn dort Windräder errichtet würden. Wie stellen Sie sicher, dass das neue Gewerbegebiet mit seinen hohen Bauten, den Lärm- und anderen Emissionen sowie dem zusätzlichen Verkehr die Lebensräume dieser Vögel nicht beeinträchtigt? (
19. Schon jetzt gibt es in diesem Bereich massive Lichtemissionen durch den Advertower, welche Vorgaben gibt es, die Lichtemissionen der Betriebe zu begrenzen, um Insekten zu schützen?
20. Bisher ist in den Planungen keine Vorgabe zur Anlage von Blühstreifen oder Naturflächen zu erkennen. Wie wollen Sie sicherstellen, dass der gesamte Bereich nicht zur ökologischen Totfläche wird?
21. Wird es Vorgaben zur Reduzierung oder zum Verbot der Flächenversiegelung geben? Je weniger Grünflächen dort erhalten bleiben, desto schädlicher für die Natur.
22. Wird es ein Verbot von Steingärten in, nicht für den Verkehr oder Betrieb genutzten Flächen geben?

Verkehr & ÖPNV, generelle Anbindung

23. Welche zusätzlichen Verkehrsströme erwarten Sie und über welche Straßen sollen die geleitet werden? Vor allem in Richtung Puderbach ist die L265 schon jetzt extrem stark von LKWs befahren und es kommt permanent zu Berührungen von entgegenkommenden LKWs.
24. Wie soll das neue Gebiet an den ÖPNV angebunden werden, damit die dort arbeitenden Menschen nicht auf die Fahrt mit dem umweltschädlichen PKW angewiesen sind und es eine realistische Möglichkeit gibt, dort auch ohne Privat-PKW hinzukommen?
25. Wie viele Ladestellen für E-Autos sind in dem Gebiet eingeplant?

Wasserschutz & Probleme für die Landwirtschaft

26. Im westlichen Teil gibt es laut Unterlagen ein Wasserschutzgebiet. Wie soll der Schutz dieses wertvollsten Gutes gewährleistet werden?
27. Wie gedenken Sie, die dort dann wegfallenden Weideflächen zu ersetzen? Schon jetzt gibt es in der gesamten Region viel zu wenig Acker- und Weideflächen, sodass Landwirte kaum noch Chancen haben, genug Futter für ihre Tiere zu erzeugen.
28. Wird es Ausgleichspflanzungen für die noch zu fällenden Bäume geben und wenn ja, wo?
29. Sind Ausgleichsflächen geplant und wenn ja, in welcher Größe?
30. Wo sollen diese Flächen entstehen?

Transparenz

31. Hat es in einer oder beiden Gemeinden schon einen öffentlichen Termin gegeben, zu dem Bürgerinnen und Bürger eingeladen wurden? Ein so gewaltiges Projekt sollte mit deutlich mehr Transparenz und Einbezug erfolgen.
32. Falls nein: Ist ein solcher Termin geplant oder gibt es sogar Pläne, die Menschen vor Ort deutlich stärker in alle Abläufe einzubeziehen?



Ortsgemeinde Straßenhaus
Frau Ortsbürgermeisterin Birgit Haas
Raiffeisenstraße 17
56587 Straßenhaus

OV Rengsdorf-Waldbreitbach

Fraktion im OG-Rat Straßenhaus

Herbert Krobb (FS)

Christoph Nitsche

Karl Matheis

Straßenhaus, 10. Dezember 2022

21. Sitzung des Ortsgemeinderates Straßenhaus am 13. Dezember 2022

Sehr geehrte Frau Ortsbürgermeisterin Haas,

wir nehmen Bezug auf die Aufforderung zur Stellungnahme betreffend die Bauleitplanung des Zweckverbandes Oberraden-Linkenbach für das Gewerbegebiet „Auf der Heide“ im Rahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung und geben als Fraktion des Ortsgemeinderates Straßenhaus folgende Erklärung ab.

Dass der Standort „Auf der Heide“ durch seine Autobahnanbindung für Gewerbe und Handwerksbetriebe attraktiv ist, steht außer Frage. Dass hier angesichts der immer weiter fortschreitenden Klimaänderung wieder Wald und Agrarflächen versiegelt werden müssen, sollte in einer Güterabwägung nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Gewerbe- und Einkommensteuer-Einnahmen gesehen werden. Nicht alles, was erlaubt und möglich ist, ist auch im Hinblick auf die Zukunft unserer Kinder und Kindeskinde verantwortungsvoll und richtig.

Von diesen grundsätzlichen Überlegungen einmal abgesehen, scheint uns darüber hinaus in der bisherigen Planung die Nachhaltigkeit eine eher untergeordnete Rolle zu spielen. Die vorgegebene Fassadenbegrünung (mind. 20%) und Dachbegrünung (mind. 30%), ist angesichts der zu versiegelnden Flächen mehr ein Feigenblatt als ein ernstzunehmender Beitrag zur Ökologie. Wenn schon Wand- und Dachbegrünung, warum dann nicht großflächig?

...

Photovoltaikanlagen abseits der Gebäude sogar ausdrücklich zu verbieten, ist eine inakzeptable Vorgehensweise gibt es doch, um Platz zu sparen, zum Beispiel Solarzäune, die außen um das große Areal ihren Platz finden könnten. Auch die von der Begrünung „verschonten“ Dach- und Wandflächen böten sich an, um mit Photovoltaik und/oder Solarthermie bestückt zu werden, um weitere CO₂-Immissionen bei Heizung und Warmwasserbereitung zu vermeiden. Statt Teilbegrünung könnte man auch die Gesamtflächen nutzen. Hierzu keinerlei Vorgaben zu machen bedeutet, dass man Jahrzehnte hinter der technischen und wissenschaftlichen Entwicklung her hinkt. Da helfen auch die vorgesehenen „Grünstreifen“ um die Gebäude und die Versickerungsflächen nicht mehr.

Wir bitten darum, unsere Erklärung vollumfänglich weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN



Herbert Krobb, FS



Christoph Nitsche



Karl Matheis



ELEKTRONISCHER BRIEF

Verbandsgemeindeverwaltung
Rengsdorf-Waldbreitbach
Postfach 11 41

56579 Rengsdorf

Forstamt Dierdorf

Hanallee 5
56269 Dierdorf
Telefon 02689-9726910
Telefax 02689-9726929
Forstamt.dierdorf@wald-rlp.de
www.wald-rlp.de

17.04.2024

Mein Aktenzeichen 63121	Ihr Schreiben vom 02.12.2022	Ansprechpartner/-in / E-Mail Stefan Schnegotzki stefan.schnegotzki@wald-rlp.de	Telefon / Fax 02689-9726910
-----------------------------------	--	---	---------------------------------------

Bauleitplanung des Zweckverbandes „Auf der Heide“ Bebauungsplan „Auf der Heide“ Erneute frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgelegten Planung stellen wir folgenden Sachverhalt fest:

bevor wir zu den Details der vorgelegten Bauleitplanung kommen, möchten wir Ihnen einen Gesamtüberblick der forstlichen Anforderungen geben:

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.



Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 30 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Zudem ist dem Bauantragsteller gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) mitzuteilen, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Der § 1 des Landeswaldgesetzes von Rheinland-Pfalz definiert als Gesetzeszweck die Erhaltung und Mehrung des Waldes, weiterhin wird in § 14 ausgeführt, dass Wald nur mit Genehmigung des Forstamtes neu angelegt oder gerodet und in eine andere Bodennutzungsart überführt werden darf.

Zunächst muss aber geprüft werden, ob die bauplanerische Umsetzung ohne Waldinanspruchnahme möglich ist. Wir bitten dahingehend um weitere Veranlassung. Eine unvermeidliche Waldinanspruchnahme muss in jedem Falle möglichst gering ausfallen.

Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 wird auch bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie).

Sofern die Prüfung von Alternativen ohne Ergebnis bleibt und Wald unvermeidbar in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westerwald“ - neu aufzuforsten.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung , Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen deren Bewaldungsprozent über 35% liegt , die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde.



Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann. Die Höhe der Ausgleichzahlung liegt je nach Art und Qualität des umgewandelten Waldes zwischen 15.000 und 25.000 €.

Die Zahlung dient dem Ausgleich für die verlustigen Waldfunktionen und wird nach den Maßgaben des Forstamtes - im Naturraum - für strukturverbessernde Maßnahmen im vorhandenen Wald eingesetzt. Beispielsweise können bestehende Waldbestände aufgewertet oder Waldränder und Waldwege angelegt werden. Auch Bodenschuttkalkung und Wertastung sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf der Fläche kommen in Betracht.

Für die Umwandlung und die Ersatzaufforstung(en) – sofern kein Ausgleich gezahlt wird - ist dem Forstamt ein Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart vorzulegen, damit unter Beteiligung der fachlich berührten Behörden nach § 14 LWaldG geprüft werden kann, ob die Umwandlung bzw. die Ersatzaufforstung(en) genehmigungsfähig sind. Ist dies nicht der Fall, müssen Alternativen gesucht und beantragt werden.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sowohl die Rodung von Wald zum Zwecke der Umwandlung in eine andere Nutzungsart als auch im Zuge von Ersatzaufforstungen vorzunehmende Erstaufforstungen dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) unterliegen.

Bei Umwandlungen ab 10 ha Wald und Erstaufforstungen ab 50 ha ist zwingend eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 5 ha bis weniger als 10 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 20 ha bis unter 50 ha ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Bei Umwandlungen von 1 ha bis weniger als 5 ha Wald sowie Erstaufforstungen von 2 ha bis unter 20 ha ist eine standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c Satz 2 UVPG durchzuführen.

Sollte absehbar Waldfläche durch Umwandlung in Anspruch genommen werden, so ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Gesamtbeurteilung zur Umweltverträglichkeit nach UVP Gesetz als Teil des obligatorischen Umweltberichtes zu erstellen, d.h. incl. der Auswirkungen auf den Wald.

Diese Gesamtbeurteilung (Umweltbericht) kann dem Forstamt bei späteren Verfahren zur Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Landeswaldgesetz vorgelegt werden. Eine erneute Prüfung durch das Forstamt wird damit entbehrlich.

Die Zuwegungen zum Wald, welche für die ordnungsgemäße Forstwirtschaft zwingend erforderlich sind, dürfen durch bauliche Anlagen oder auch Verkehrsanlagen nicht beeinträchtigt werden, z.B. muss die Holzabfuhr mit



Langholzfahrzeugen gewährleistet sein (Kurvenradien). Versorgungsleitungen sollten im Bereich der Waldzuwegungen nicht bzw. so verlegt werden, dass die Holztransporte keine Schäden hervorrufen können. Oberirdische Versorgungsleitungen müssen so verlegt werden, dass Langholztransporte problemlos möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass für jede Inanspruchnahme von Waldflächen oder auch Erstaufforstungen im Rahmen des Naturschutzes (Ausgleichsflächen) innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne eine Umwandlungs- bzw. Aufforstungsgenehmigung beim Forstamt einzuholen ist.

Bei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen ist zunächst die Umwandlungserklärung des Forstamtes - die aber den späteren Rodungsantrag nicht ersetzt – einzuholen. Das Forstamt prüft gem. § 14 LWaldG – unter Mitwirkung der fachlich berührten Behörden, ob dem Antrag auf Umwandlung und Ersatzaufforstung(en) ggf. mit Nebenbestimmungen entsprochen werden kann.

Sollte Wald insofern betroffen sein, dass der mindestens zu fordernde Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald nicht eingehalten wird und die Baubehörde kommt in Ihrem Entscheidungsprozess (Abwägung) – trotz der

Bedenken des Forstamtes – zu dem Ergebnis einen Bauantrag zu genehmigen, erscheint es aus Sicht des Forstamtes dringend angeraten eine Haftungsverzichtserklärung des/der Bauherren gegenüber dem/den benachbarten Waldbesitzer(n) unterschreiben zu lassen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass durch eine solche Erklärung privatrechtlich nur Sachschäden einer Regelung unterliegen, Personenschäden davon jedoch unberührt bleiben.

Zu berücksichtigen ist auch, dass benachbarte Waldbesitzer durch eine Bebauung im Risikobereich des Waldes mit Bewirtschaftungerschwernissen sowie mit erheblichen Haftungsrisiken und kostenintensiver Verkehrssicherungspflicht belastet werden.

Die hier dargestellten forstlichen Anforderungen an die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan u. Bebauungsplan) sind in jedem Falle zu erfüllen ebenso bei Einzelbauvorhaben, auch wenn nicht im Detail darauf eingegangen wird.

Im Detail nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt verschiedene Flurstücke umzuwandeln, d. h., die Bodennutzungsart zu ändern.



Dies sind in der Gemarkung Linkenbach in der Flur 9 die Flurstücke 6 / 14 mit 3,6127 ha und das Flurstück 1 / 2 mit 1,0853 ha, sowie in der Flur 14 das Flurstück 2 / 2 mit 0,6296 ha.

Somit ist die Umwandlung einer Gesamtfläche von 5,3276 ha. Der genaue Flächennachweis ist - incl. kartographischer Darstellung - durch den Antragsteller mit einem Antrag auf Änderung der Bodennutzungsart beim Forstamt vorzulegen.

Zunächst muss geprüft werden, ob die bauplanerische Umsetzung ohne Waldinanspruchnahme möglich ist. Wir bitten dahingehend um weitere Veranlassung. Eine unvermeidliche Waldinanspruchnahme muss in jedem Falle möglichst gering ausfallen.

Durch das Gerichtsurteil des OVG vom 24.05.2017 wird auch bestätigt, dass eine Baugenehmigung auf einer Waldfläche nicht erteilt bzw. ein Bebauungsplan nicht umgesetzt werden kann, wenn nicht vorher die vorrangige Änderung der Bodennutzungsart nach § 14 Abs. 1 LWaldG durch das Forstamt – unter Beteiligung der betroffenen Behörden - genehmigt wurde (Schlusspunkttheorie). Dem Forstamt muss also für die Umwandlung ein Antrag zur Änderung der Bodennutzungsart vorgelegt werden.

Sofern die Prüfung von Alternativen ohne Ergebnis bleibt und Wald unvermeidbar in Anspruch genommen werden muss, ist der Eingriff nach § 14 LWaldG grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 auszugleichen, d.h. eine andere, gleichgroße Fläche ist im Naturraum - in diesem Falle „Westerwald“ - neu aufzuforsten.

Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung , Weinbau und Forsten vom 09.10.2014 AZ: 105-63310/2012-3#114 besteht in Landkreisen deren Bewaldungsprozent über 35% liegt , die Möglichkeit eine der Ersatzaufforstung äquivalenten Ausgleichszahlung zu leisten, d.h. der Antragsteller zahlt den Betrag den eine Ersatzaufforstung incl. Sicherung der Kultur (5-8 Jahre) kosten würde.

Der Landkreis Neuwied ist zu über 35 % (derzeit ca. 46%) bewaldet, sodass von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden kann ist.

Die Höhe der Ausgleichzahlung ist hier mit 25.000,-- € je Hektar anzusetzen und beläuft sich für 5,3276 ha insgesamt auf 133.190,-- €. Die Festlegung erfolgt im waldrechtlichen Bescheid festgelegt.

Die Zahlung dient dem Ausgleich für die verlustigen Waldfunktionen und wird nach den Maßgaben des Forstamtes - im Naturraum - für strukturverbessernde Maßnahmen im vorhandenen Wald eingesetzt. Beispielsweise können bestehende Waldbestände aufgewertet oder Waldränder angelegt werden. Auch Bodenschutzkalkung und Wertastung sowie Maßnahmen zum Wasserrückhalt auf der Fläche kommen in Betracht.



Wir machen darauf aufmerksam, dass der waldrechtliche Bescheid für die Umwandlung, sofern diese genehmigungsfähig ist, an die Rechtskraft des Bebauungsplanes „Auf der Heide“ geknüpft wird. Das heißt, von unserer Genehmigung kann nur Gebrauch gemacht werden, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Dies ergibt sich aus § 14 Abs. 5 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz.

Sofern die geplanten Umwandlungen genehmigungsfähig sind entsteht als Problem, dass das Plangebiet unmittelbar an Wald anschließt

Bei diesem - zum Plangebiet angrenzenden - Wald handelt es sich um Laubmischwald vornehmlich mit den Bauarten Buche und Ahorn. Dieser Wald hat derzeit eine Höhe zwischen 5 m und 10 m. Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum wird der Waldbestand auf gesamter Fläche eine Endbestandshöhe von ca. 40 m erreichen.

Nach der eingeschätzten Endbestandshöhe sollte der Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald mindestens 40 m betragen (Bauverbotszone).

Südlich der L 265 grenzt im Osten die Waldabteilung 43 c des Waldbesitzers Kirchspiel Urbach (Gemarkung Linkenbach, Flur 9, Flurstück 5) unmittelbar an das Plangebiet an. Bei diesem Wald handelt es sich um Laub- Nadelholzmischwald mit den Baumarten Lärche, Eiche, Birke, Espe, etc.

Die Höhe dieses Waldbestandes beträgt aktuell bei den Nadelholzarten zwischen 20 m und 25 m und bei den Laubholzarten zwischen 10 m und 15 m. Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum ist hier auf gesamter Bestandsfläche mit einer Endbestandshöhe von ca. 40 m zu rechnen.

Nach der eingeschätzten Endbestandshöhe sollte auch hier der Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald mindestens 40 m betragen (Bauverbotszone).

Im Süd-Osten grenzt die Waldabteilung 43 b des Waldbesitzers Kirchspiel Urbach (Gemarkung Linkenbach, Flur 13, Flurstück 6) unmittelbar an das Plangebiet an. Bei diesem Wald handelt es sich um Laubwald aus Buche mit den eigemischten Baumarten Lärche und Fichte.

Die Höhe dieses Waldbestandes beträgt aktuell bei Laub- und Nadelholz zwischen 30 m und 40. Bei einem weiterhin anzunehmenden durchschnittlichen Wachstum ist hier auf gesamter Bestandsfläche mit einer Endbestandshöhe von ca. 40 m zu rechnen.

Nach der eingeschätzten Endbestandshöhe sollte auch hier der Sicherheitsabstand der Bebauung zum Wald mindestens 40 m betragen (Bauverbotszone).



Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist dem zu nahen Heranrücken einer Bebauung – insbesondere Wohnbebauung- an bereits vorhandenen Wald bauordnungsrechtlich entgegenzutreten. Rechtsgrundlage hierbei bildet § 3 Abs. 1 LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von 25 – 35 m anzunehmen. Besondere Umstände des Einzelfalles können eine Verringerung oder auch eine Vergrößerung des Mindestabstandes gebieten. Dabei ist nicht auf die derzeit vorhandene Baumhöhe abzustellen, sondern auf die Höhe, die der Baumbewuchs bei weiterem durchschnittlichen Wachstum voraussichtlich erreichen wird (Endbestandshöhe). Die Tatsache, dass bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, die - aus welchen Gründen auch immer - den erforderlichen Abstand nicht einhalten, rechtfertigt es nicht, weitere Vorhaben unter Nichtbeachtung von § 3 Abs. 1 LBauO zuzulassen.

Nach Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 09.06.1993 – 8A 10876/92.OVG und Urteil vom 24.05.2017 8A 11822/16.OVG) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Landesbauordnung ein erforderlicher Mindestabstand von einer Baumlänge – i.d.R. 25 – zwischen den bestehenden Waldflächen und baulichen Anlagen einzuhalten. In jedem Einzelfall muss eine konkrete Einschätzung der „Risikosituation“ erfolgen, so kann der zu fordernde Sicherheitsabstand – je nach eingeschätzter „Endbestandshöhe“ höher oder auch niedriger sein. Gleichzeitig verweisen wir auf das ergänzende Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 26.08.2020 AZ: 8A 11789/19.OVG

Zudem ist dem Bauantragsteller - gem. § 24 Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) - mitgeteilt werden, dass im Wald und in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald Feuer nur mit Genehmigung des Forstamtes angezündet und unterhalten werden darf. Dies hat wiederum zur Folge, dass dem Bauantragsteller je nach Art der beantragten Feuerungsanlage – z.B. Holzfeuerungsanlage – auferlegt werden muss, dass alle notwendigen technischen Einrichtungen zu nutzen sind, die einen möglichen Funkenflug und damit eine Gefährdung des angrenzenden Waldes ausschließen.

Dies hat im vorliegenden Fall besondere Priorität, da durch kalamitätsbedingte Holzernte und Restholz auf allen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen - speziell in den Sommermonaten - erhöhte Waldbrandgefahr besteht.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass im Bereich der ICE-Strecke bzw. der Autobahn A3 eine planfestgestellte Ausgleichsfläche für den Bau der ICE-Strecke liegt, insofern sollte die DB AG am Verfahren beteiligt werden.

Sollte – außer den Genannten - weitere Waldflächen für eine Änderung der Bodennutzungsart vorgesehen sein, so gilt auch für diese das Antragsprocedere zur Änderung der Bodennutzungsart beim Forstamt.



Wir behalten uns vor im Bebauungsplanverfahren, weitere waldrechtliche Belange einzubringen.

Diese Stellungnahme ergeht vorbehaltlich der sonstigen Gesetze und Rechtsvorschriften (z. B. Landesbauordnung, Naturschutzgesetz, zivilrechtliche Vorschriften) und sonstiger öffentlich-rechtlicher Genehmigungen sowie der Rechte dritter.

Mit freundlichen Grüßen
gez. i.A. Stefan Schnegotzki

Datenschutzhinweis

Landesforsten verarbeitet im Zusammenhang mit der Bearbeitung von *forstbehördlichen Stellungnahmen*, personenbezogene Daten.

Weitere Informationen gem. Artikel 13 und 14 der DS-GVO, finden Sie dazu im Internetauftritt von Landesforsten in der Datenschutzerklärung <https://datenschutzerklaerung.wald-rlp.de> **unter dem Zweck „Erstellen der Forstbehördlichen Stellungnahme“**.

Auf Wunsch übersenden wir diese Information auch in Papierform.