

Ortsgemeinde Neustadt (Wied) **Verbandsgemeinde Asbach**

Ergänzungssatzung (gem. §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)

Textliche Festsetzungen **Begründung**

**Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Dezember 2023



Stadt-Land-Plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhalt

A) Ergänzungssatzung	4
1 Geltungsbereich	4
2 Zulässigkeit von Vorhaben	4
3 Festsetzungen	4
3.1 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	4
3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
4 In-Kraft-Treten	6
5 Hinweise	7
B) Begründung	8
1 Grundlagen der Planung	8
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	8
1.2 Verfahren.....	8
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	9
2 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung	11
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV	11
2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	12
2.3 Flächennutzungsplanung	14
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	14
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	14
3 Planung	15
3.1 Festsetzungen	15
3.2 Erschließung	15
4 Umweltbelange	16
4.1 Einleitung.....	16
4.2 Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	16
4.2.1 Planung vernetzter Biotopsysteme	16
4.2.2 Schutzgebiete	16
4.2.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	16
4.3 Grundlagenermittlung, Bewertung und Auswirkungen der Planung	16
4.3.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie.....	16
4.3.2 Derzeitige Nutzung	16
4.3.3 Schutzgüter.....	16
4.4 Bilanz.....	20
4.5 Zusätzliche Angaben	21

Anlagen:

- Lageplan, M. 1 : 1.000
- Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz, Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum RLP, Stand: April 2018



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl S. 516, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55).
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (**KSG**) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (**LSolarG**) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021 S. 550).



A) Ergänzungssatzung

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) erlässt auf Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (mehrfach geändert und § 35a neu eingefügt) durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133) in der derzeit gültigen Fassung und gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, folgende Satzung:

1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beige-fügten Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt (Teilfläche Gemarkung Bühlingen, Flur 19, Flurstück 31/4). Der Lageplan vom Dezember 2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der nach Punkt 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

3 Festsetzungen

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche definiert sich durch Baugrenzen.

3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind, mit Ausnahme der Zugänge, Einfahrten, Stell- und Lagerplätze sowie Traufstreifen, dauerhaft zu bepflanzen und in Form von Rasen, Wiese, Stauden, Sträuchern und Bäumen bzw. Gehölze zu unterhalten. Es ist eine ununterbrochene belebte Bodenzone sicherzustellen.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigungen

Private Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Poren- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugiges Pflaster etc.) zu befestigen.



Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anlage einer Wildstrauchhecke

Gemarkung Bühlingen, Flur 2, Flurstück 7 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: 300 m²

Ausgangszustand: Fettwiese

Zielzustand: Strauchhecke aus autochthonen Arten

Maßnahme: Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist mit heimischen Wildstrüchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 37 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 2 m zu pflanzen.

Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Hecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Sie darf nicht eigenmächtig entfernt werden. Die Sträucher sind als verpflanzte Sträucher, Höhe 100 bis 150 cm zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Es ist autochthones Pflanzgut der Herkunftsregion 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



A2 Pflanzung von Streuobstbäumen

Gemarkung Bühlingen, Flur 2, Flurstück 7 (Teilfläche)

Ausgleichsfläche: 300 m²

Ausgangszustand: Fettwiese

Zielzustand: Streuobstwiese

Maßnahme: Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Ausgleichsfläche ist mit Streuobstbäumen zweireihig versetzt zu bepflanzen. Streuobstgehölze sind in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Mindeststammhöhe 1,6 m, Stammumfang auf 1 m Höhe mindestens 10-12 cm, in der ersten Pflanzperiode nach dem Eingriff zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu erhalten.

Insgesamt sind 10 Streuobstgehölze zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Pflanzperiode zu ersetzen. Die Gehölze sind aus der Streuobst-Sortenempfehlungsliste für RLP (s. Anlage) zu wählen.

Die Wiese innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist durch regelmäßige Mahd (ein- bis maximal zweimal pro Jahr) zu pflegen, das Mahdgut ist innerhalb von 2 Wochen nach der Mahd abzutransportieren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausfertigungsvermerk

Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt. Sie ist identisch mit dem Willen des Gemeinderates gemäß Satzungsbeschluss vom

Neustadt (Wied), den



5 Hinweise

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Grundstücksentwässerung

Das auf den versiegelten Flächen gesammelte Regenwasser soll auf der jeweiligen Grundstücksfläche verbleiben und dort als Brauchwasser genutzt oder breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll Stellplätze und -soweit möglich- Zufahrten, Zugänge und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu errichten. Die Abwasserentsorgung und Ableitung des Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken Asbach abzustimmen.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten gemäß den Zeitvorgaben in § 39 Abs. 5 BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.



B) Begründung

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) plant eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Voraussetzungen einer Satzung sind:

- Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs
- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) oder zu beachtenden Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Voraussetzungen gelten als erfüllt, da die in der Ergänzungssatzung dargestellten Flächen unmittelbar angrenzend an die bereits bebauten Flächen des Ortes Vogtslag liegen, eine Vorprägung durch die angrenzende Bebauung liegt damit vor. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Absicht der Ortsgemeinde, weitere Bauflächen in direktem Anschluss an die bestehende Siedlung von Vogtslag anzuknüpfen, ebenfalls gegeben. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen sind durch eine Ergänzungssatzung mit einer Flächengröße von rund 2.000 m² nicht gegeben.

1.2 Verfahren

Der Rat der Ortsgemeinde Neustadt (Wied) hat die Aufstellung der vorliegenden Ergänzungssatzung beschlossen.

Die hier vorliegende Fassung der textlichen Festsetzungen, Begründung und Lageplan wurde für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.



1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Ortsgemeinde	Neustadt (Wied)
Ortschaft	Vogtslag
Verbandsgemeinde	Asbach
Kreis	Neuwied
Einwohnerzahl	6.666 Stand: 31.12.2022 ¹
Gemarkung	ca. 35,81 km ²
Lage & Topografie	Das zwischen ca. 265 m und 270 m. ü. NHN liegende Plangebiet ist in westliche Richtung geneigt. Das Plangebiet liegt innerhalb der „Asbacher Hochfläche“ in der Großlandschaft Westerwald.
Fließgewässer in der Ortslage	Der Bach Bitzenseifen verläuft ca. 100 m südöstlich des Plangebietes, ein Vorfluter des Pfaffenbaches ca. 270 nördlich.
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Vogtslag ist über die Kreisstraße K 38 erschlossen.
Benachbarte Ortsgemeinden	Westlich: Windhagen Nördlich: Asbach

Der Geltungsbereich der Satzung weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf und liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortes Vogtslag. Von der Planung betroffen ist eine Teilfläche Gemarkung Bühlingen, Flur 19, Flurstück 31/4.



Lageübersicht der Planung (schwarz), topografische Karte, ohne Maßstab

¹ Quelle: Statistisches Landesamt RLP; <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0713801044&tp=9283>



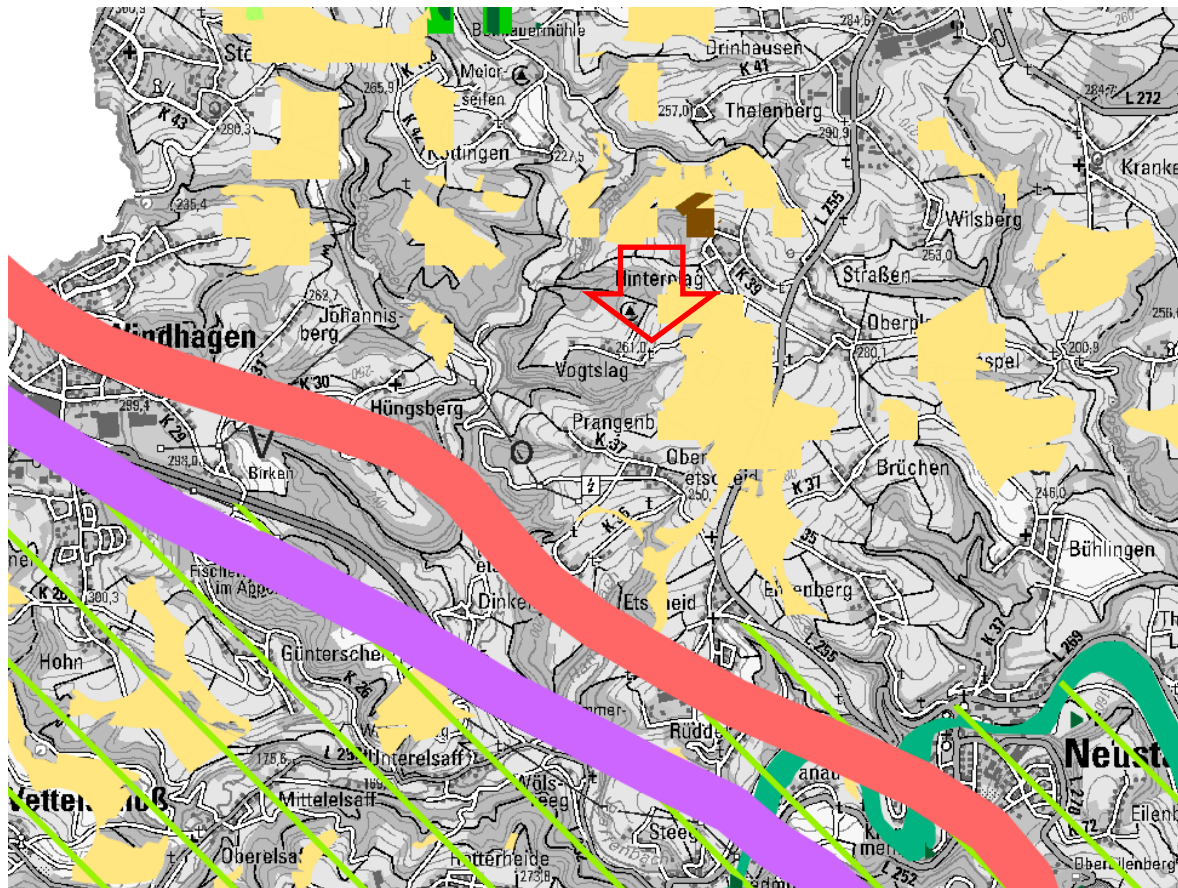
Lageübersicht des Plangebiets, Luftbild, ohne Maßstab



2 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald werden im Folgenden überprüft und in die Abwägung einbezogen.

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, mit Markierung des Plangebiets (rot), unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

verdichtete Bereich mit disperser Siedlungsstruktur; im Grenzbereich zwischen hoher und niedriger Zentrenreichbarkeit

Freiraumschutz:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Landschaftstypen (Analyse):

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Erholungs- und Erlebnisräume (Analyse):

Historische Kulturlandschaften:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Biotopverbund:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Grundwasserschutz:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Hochwasserschutz:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Klima:

außerhalb klimatischer Wirkräume

Landwirtschaft:

außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Forstwirtschaft:

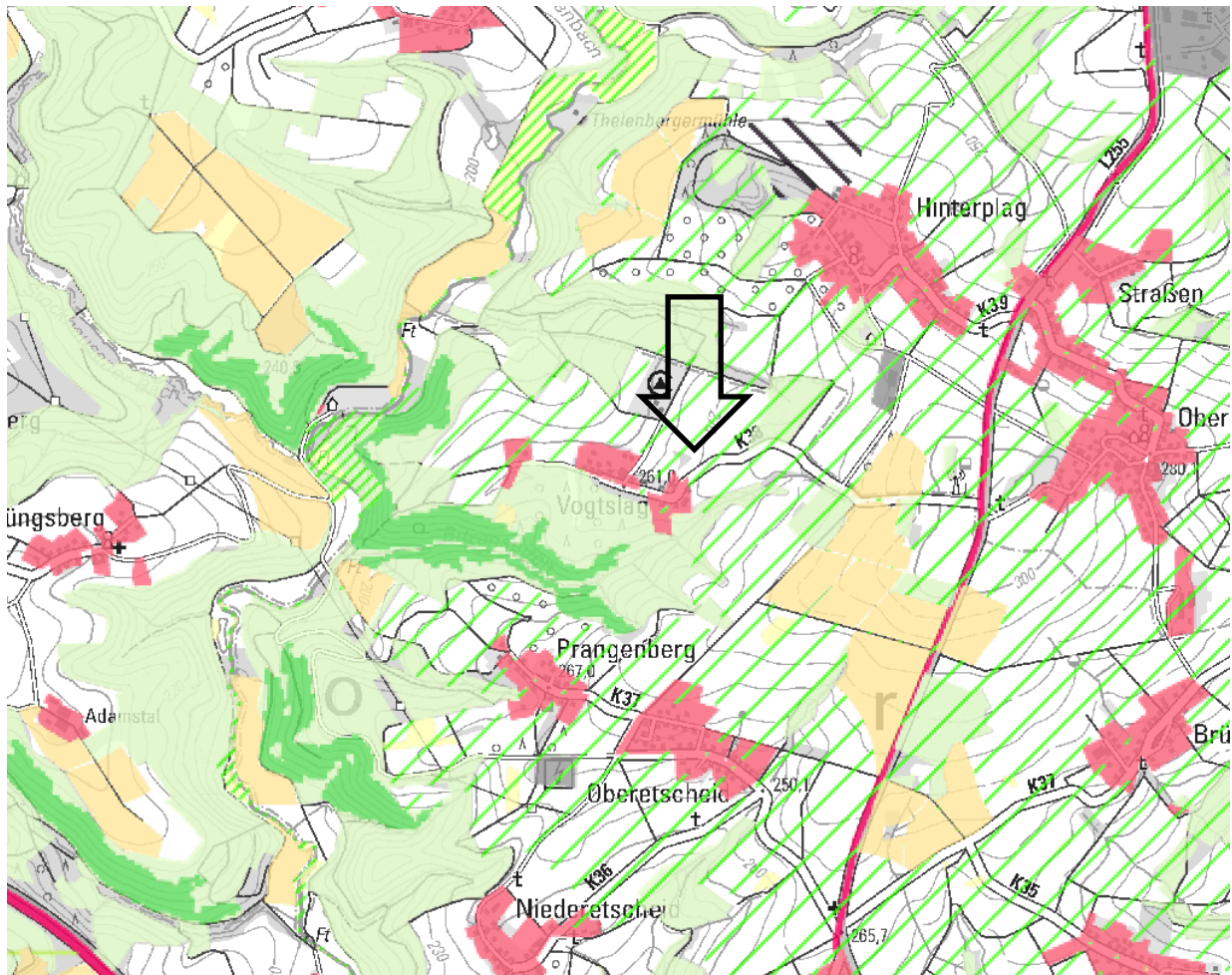
außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche



Rohstoffsicherung: außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche
Erholung und Tourismus: außerhalb landesweit bedeutsamer Bereiche

Die geplante Ergänzungssatzung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV, Konflikte bestehen nicht.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Planbereich in Schwarz, ohne Maßstab

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktraum
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Verpflichtend kooperierende Grundzentren Neustadt, Asbach
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	außerhalb regionalem Grünzug und Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen, kein Regionalparkprojekt
Biotopverbund:	Innerhalb Vorbehaltsgebiet
Erholung und Tourismus:	außerhalb Vorbehaltsgebiet
Historische Kulturlandschaften:	außerhalb bedeutsamer historischer Kulturlandschaften
Funktionales Straßennetz:	nahe einer regionalen Verbindung



Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	keine direkte Anbindung
Windenergie:	keine Aussage
Radonprognose-Karte:	keine Aussage
Grundwasserschutz:	außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
Landwirtschaft:	außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
Forstwirtschaft:	außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
Hochwasserschutz:	außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
Ressourcenschutz:	außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
Besonders planungsbedürftige Räume:	keine Aussage
Sonstige Planinhalte:	angrenzend an Siedlungsfläche Wohnen

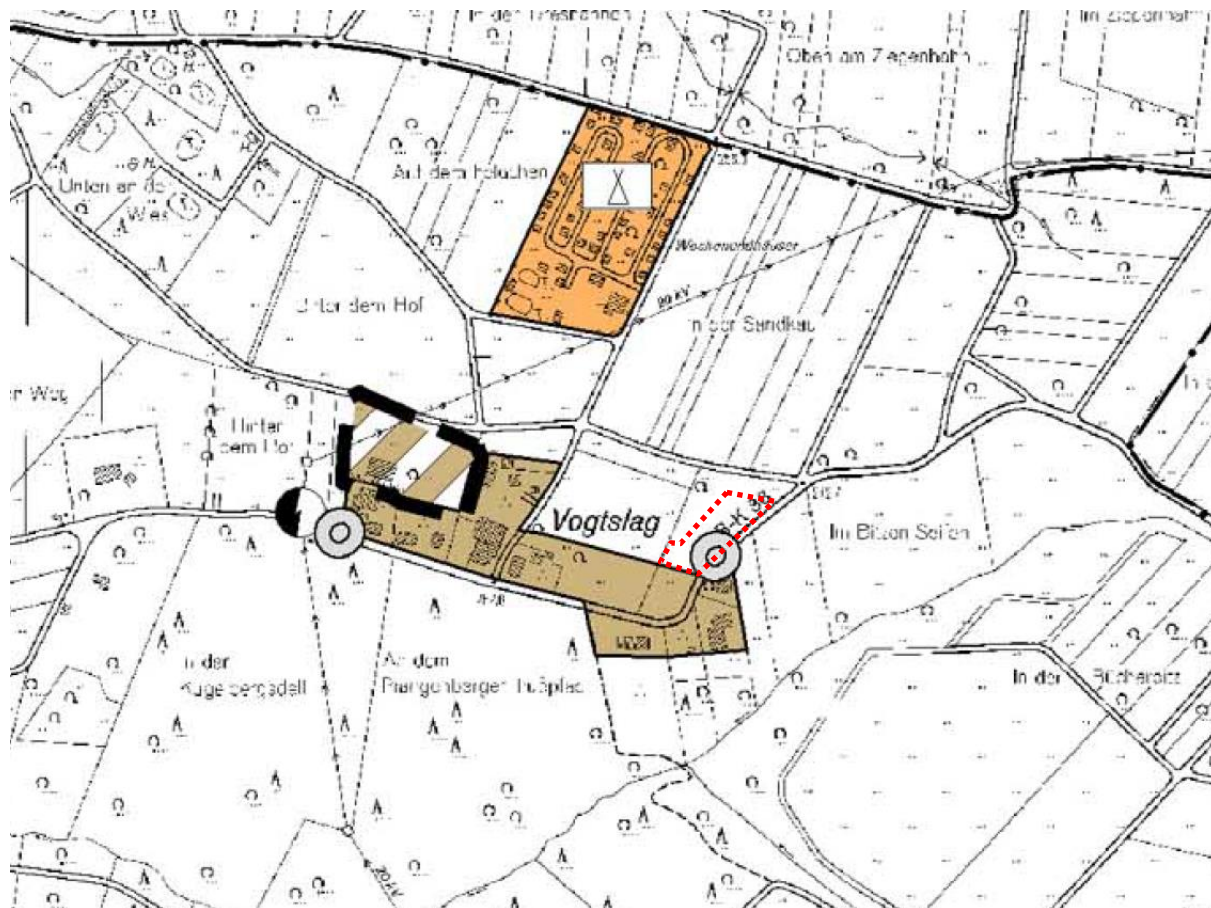
Das Plangebiet liegt im randlichen Bereich eines Vorbehaltsgebietes für den regionalen Biotopverbund.

Aufgrund der Lage direkt angrenzend an die bestehende Ortschaft ist durch die Schaffung weiterer Bauflächen auf insgesamt einer sehr geringen Flächengröße von rd. 2.000 m² keine erhebliche Beeinträchtigung des Biotopverbundes zu erwarten.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung zu vereinbaren.



2.3 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Asbach (2006), Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet bestehen bislang keine Satzungen.

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete.

Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.



3 Planung

3.1 Festsetzungen

Es wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgelegt, um die Bebaubarkeit des Plangebiets städtebaulich zu sichern und die Versiegelungen gleichzeitig zu beschränken. Dies erfolgt über die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,6. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand von Baugrenzen definiert. Dies sichert die Freihaltung der straßenzugewandten Grundstücksseiten von Bebauung in einem Abstand von 7 m zur klassifizierten Straße. Der Abstand von 7 m wird aufgrund der Umgebungsbebauung innerhalb von Vogtslag, welche ebenfalls einen solchen Abstand einhält, als ausreichend angenommen.

Zur Verringerung der Flächenversiegelungen werden versickerungsfähige Beläge zur Errichtung privater Gebäudezuwege, Zufahrten, Hofflächen und Stellplätze festgesetzt. Dadurch können Abflussmengen deutlich reduziert werden. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen durch die Versickerung des Niederschlagswassers das Kleinklima verbessert und eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert.

Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Umwelt werden außerdem geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen die Pflanzung von Streuobstgehölzen und die Anlage einer Strauchhecke auf einer landwirtschaftlich als Grünland genutzten Fläche in geringer Entfernung zum Plangebiet.

3.2 Erschließung

Der Ortsteil Vogtslag verfügt über kein Kanalsystem zur Ableitung von Regenwasser. Die übrige Erschließung des Plangebietes kann über das bestehende Leitungsnetz erfolgen.



4 Umweltbelange

4.1 Einleitung

Die Ortsgemeinde Neustadt (Wied) plant für den Ortsteil Vogtstag die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für eine Fläche von ca. 2.000 m² am nordöstlichen Siedlungsrand. Die Fläche liegt unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße, welche den Ortsteil Vogtstag erschließt.

4.2 Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

4.2.1 Planung vernetzter Biotopsysteme

Die Planung vernetzter Biotopsysteme stellt für das Plangebiet Wiesen und Weiden mittlerer Standorte dar. Diese setzen sich in nördliche, östliche und westliche Richtung fort, südlich sind Siedlungsflächen dargestellt. Zieldarstellungen sind für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht verzeichnet.

4.2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler und internationaler Schutzgebiete.

4.2.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Biotopkomplexen und gesetzlich geschützten Biotopen.

Das dem Plangebiet am nächsten gelegene gesetzlich geschützte Biotope liegt 100 m südöstlich: *Vier Quellbäche nördlich Prangenberg* (GB-5310-0146-2008) innerhalb des Biotopkomplexes *Talsystem des Pfaffenbachs zwischen Köttingermühle und LK30 westlich Prangenberg* (BK-5310-0329-2008).

4.3 Grundlagenermittlung, Bewertung und Auswirkungen der Planung

4.3.1 Lage, naturräumliche Gliederung, Topografie

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 2.000 m² und liegt auf einer Höhe von 270 bis 265 m ü. NN. Es befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Vogtstag an der Kreisstraße K 38. Die weiträumige Umgebung ist dem Landschaftsraum Asbacher Hochfläche zuzuordnen, diese gehört wiederum zur Großlandschaft Westerwald.

4.3.2 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befindet sich aktuell eine Wiesenfläche.

4.3.3 Schutzgüter

Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die Satzung werden weitere Baugrundstücke im Ortsteil Vogtstag geschaffen. Vom Gebiet ausgehende Emissionen und auf diese folgenden Immissionen sind nach Abschluss



der Bauarbeiten wohngebietstypisch. Für das Schutzgut Mensch sind zusammenfassend keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Tiere

Das Plangebiet kann als Nahrungshabitat für unterschiedliche Tiergruppen dienen. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und die die Ortslage erschließende Kreisstraße ist überwiegend mit störungsunempfindlichen und kulturfolgenden Arten zu rechnen.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung spart die höherwertigen Biotope aus der Planung aus. Damit bleibt der von den Gehölzen eingefasste Teich nordwestlich der Fläche durch die Planung unberührt, ebenso die nördlich anschließende Kompensationsfläche mit angepflanzten Obstbäumen.

Durch die Überplanung von insg. ca. 2.000 m² Wiese geht dennoch Lebensraum für Tiere verloren. In der weiteren Umgebung sind großflächig weitere Grünlandflächen ähnlicher Wertigkeit vorhanden, sodass zusammenfassend nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Pflanzen



Blick über das Plangebiet in Richtung Norden



Blick über das Plangebiet in Richtung Süden

Begehungen und Kartierungen der Fläche fanden im März und Juni 2023 statt. Das Plangebiet wird von einer Fettwiese eingenommen. Die Wiese stellt sich als insgesamt gräserdominiert dar, überwiegend wächst Glatthafer, Rispengras, Knäuelgras, Wiesen-Fuchschwanz, Ruchgras und Lieschgras. Weiterhin wurden scharfer Hahnenfuß, stumpfblättriger Ampfer, rauhaarige Wicke vorgefunden, selten auch Wiesenbärenklau, Vogelwicke, Rotklee und Gamander Ehrenpreis.

Durch die Planung kommt es zur Inanspruchnahme von Wiesenflächen und der Errichtung von Gebäuden, die nicht bebauten Bereiche werden als Gartenflächen angelegt. Auswirkungen auf das Schutzgut werden durch den Zuschnitt des Plangebietes verringert. Zur Kompensation des Eingriffes in die Wiesenfläche werden geeignete Maßnahmen umgesetzt, sodass die Auswirkungen durch die Planung ausgeglichen werden können.

Biologische Vielfalt

Die Wiese ist insgesamt kleinflächig und von weiteren und deutlich weitläufigeren und störungsärmeren Wiesenflächen umgeben. Die Fläche selbst nimmt damit eine untergeordnete Rolle für das Schutzgut ein.

Durch die Planung kommt es zur Überplanung der Fettwiese und der Neuschaffung von Gebäuden und Gartenflächen. Aufgrund des insgesamt kleinräumigen Eingriffes und der in der weiteren Umgebung großflächig vorhandenen weiteren Wiesenflächen sind die Auswirkungen für die biologische Vielfalt als gering zu werten.



Fläche und Boden

Durch die Errichtung von Gebäuden finden zwangsläufig Versiegelungen statt, sodass in diesen Bereichen keine Bodenfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Lebensraum, Schadstoffpuffer ...) mehr erfüllt werden. Auf den nicht bebauten Flächen können die Bodenfunktionen, zumindest in Teilen, erhalten bleiben. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die entstehenden Versiegelungen werden durch die multifunktional wirkenden Kompensationsmaßnahmen (Anlage einer Wildstrauchhecke, Pflanzung von Streuobstgehölzen) ausgeglichen.

Wasser: Oberflächenwasser und Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungszonen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Sturzflutgefahrenkarte gibt für ein extremes Starkregenereignis mit einer Regendauer von vier Stunden keine im Plangebiet auftretenden Abflüsse > 5 cm an.

Durch Versiegelungen von Boden kommt es zu geringeren Versickerungsraten und einem erhöhten Aufkommen von Oberflächenwasser. Auftreffendes Niederschlagswasser, welches nicht im Plangebiet über die belebte Bodenzone versickert, fließt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung Westen ab. Es sind durch die geringe Eingriffsfläche insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Luft und Klima

Die Wiese im Plangebiet dient als kleinräumige Kaltluftproduktionsfläche, welche jedoch aufgrund der vorhandenen Topografie für den Siedlungskörper keine besondere Bedeutung besitzt. Durch die Planung werden bisher unbebaute Flächen versiegelt, wodurch kleinräumige Aufheizungen zu erwarten sind. Die vom erweiterten Siedlungskörper ausgehenden Emissionen sind dabei nach Abschluss der Baumaßnahmen wohngebietstypisch und insgesamt von keiner besonderen Relevanz.

Landschaft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Es kommt durch die Schaffung weiterer Bauflächen zur Errichtung von Gebäuden, sodass das Landschaftsbild kleinräumig verändert wird. Aufgrund der geringen Fernwirkung durch umgebende Waldbestände sind keine weiträumigen Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Die neuen Bauflächen ergänzen die bereits vorhandene Bestandsbebauung von Vogtslag.

Kultur- und Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu Grabungsschutzgebieten, denkmalgeschützten Gebäuden oder Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet. Es befinden sich keine biotopkartierten Objekte im und um das Plangebiet. Die Planung vernetzter Biotopsysteme macht keine besonderen Aussagen. Es erfolgt kein Eingriff in angrenzende höherwertige Biotopstrukturen. Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.



Wirkungsgefüge

Auswirkungen des Vorhabens auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima gehen insgesamt nicht über diejenige auf die einzelnen Schutzgüter hinaus.

4.4 Bilanz

Im Ausgangszustand ist das Plangebiet unversiegelt. Vom gesamten Geltungsbereich von 2.045 m² können bei einer GRZ von 0,6 potenziell 1.227 m² versiegelt werden, es sind daher schutzgutbezogene Maßnahmen umzusetzen.

Es werden zur Kompensation des Eingriffes externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, welche im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden (Maßnahmen A1 und A2, s. Seite 5 und 6 der Ergänzungssatzung). Die Maßnahmen wirken dabei multifunktional für die unterschiedlichen Schutzgüter und gleichen den durch die Satzung entstehenden Eingriff in Natur und Umwelt vollständig aus.



4.5 Zusätzliche Angaben

Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im März und Juni 2023. Weiterführende Untersuchungen des Plangebietes wurden nicht durchgeführt.

Referenzliste der Quellen

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die innerhalb des Kapitels Umweltbelange enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (2017)
- Flächennutzungsplan der VG Asbach (2003)
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Geobasisinformationen © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2020 mit folgenden Teilkarten: Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Biotopkataster, Nachhaltige Naturschutzmaßnahmen
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9,
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
- Klimawandelinformationssystem, <https://www.klimawandel-rlp.de/daten-und-fakten/klimawandel-vergangenheit/>, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen
- Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Francesca Schäfer/we
M. Sc. BioGeoWissenschaften
Boppard-Buchholz, Dezember 2023