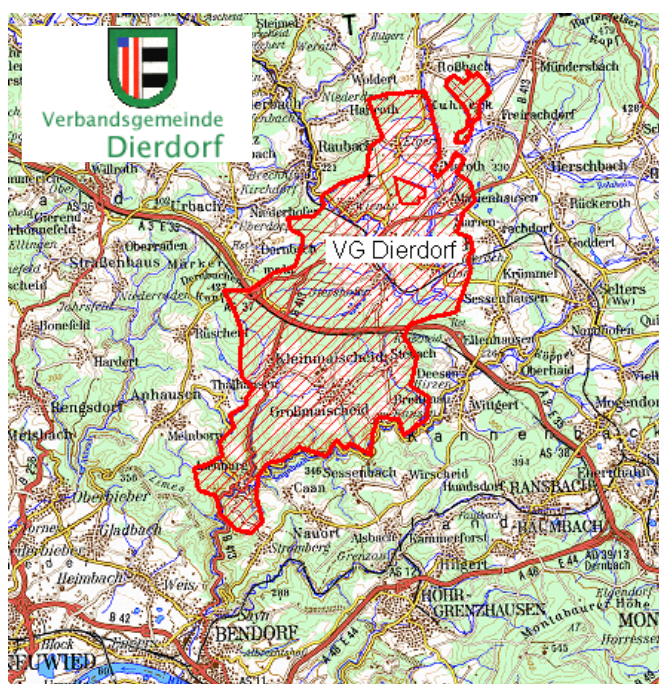


VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG DER VERBANDSGEMEINDE DIERDORF - KREIS NEUWIED -

BEGRÜNDUNG ZUR 4. FORTSCHRIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



BEARBEITET I.A. DER VG DIERDORF
ARBEITSGEMEINSCHAFT

STAND: GENEHMIGUNGSFASSUNG, 25.08.2010
(IM ZUGE DER GENEHMIGUNG REDAKTIONELL
GEÄNDERT AM 29.11.2010)

Planungsbüro

Geisler



Planungsbüro Thannberger-Wittenberg

Planungsbüro Geisler
Dipl.-Ing. F. Geisler
Goßfeldener Weg 6
D - 35091 Cölbe

Planungsbüro Thannberger-Wittenberg
- Umwelt & Soziales -
Dipl.-Geogr. C. Thannberger-Wittenberg
Am Schützenplatz 7
D - 35039 Marburg

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07
Fax: 0 64 21 - 87 02 08
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91
www.planungsbüro-geisler.de
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de

Tel.: 0 64 21 - 16 81 34
Fax: 0 64 21 - 16 81 35
Mobil: 01 72 - 6 65 58 79
www.orgaplan-mr.de
E-mail: carmen.thannberger@orgaplan-mr.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung	5
2	Verfahrensstand / -ablauf	7
3	Planungsgrundlagen	11
3.1	Lage im Raum.....	11
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	13
4.1	Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP VI) 2008.....	13
4.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	14
4.3	Sonstige Planungen im interkommunalen Zusammenhang.....	17
5	Teilflächennutzungsplanungen nach § 5 Abs. 2b BauGB	18
6	Bevölkerung	18
6.1	Bevölkerungsentwicklung, -struktur und zukünftige Bevölkerungs- /Einwohnerentwicklung	19
6.2	Dierdorf im demographischen Wandel	23
6.2.1	Charakteristische demographische Entwicklungen für Dierdorf (Demographietyp 5)	24
6.2.2	Übersicht der Demographietypen für Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 100.000 Einw.	25
7	Siedlungswesen	26
7.1	Bereich Stadt Dierdorf	26
7.1.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Stadt Dierdorf.....	26
7.1.2	Bereich zwischen Friedhof und dem nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Hohe Anwand“ (Di 1)	28
7.1.3	Bereich „Pfaffenweg“ (Di 2)	30
7.1.4	Bereich südwestlich des Schulgeländes „Auf der Deichbitz“ (Di 3)	32
7.2	Stadtteil Giershofen.....	35
7.2.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Giershofen	35
7.3	Stadtteil Brückrachdorf	36
7.3.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Brückrachdorf	36
7.4	Stadtteil Elgert.....	37
7.4.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Elgert	37
7.5	Stadtteil Wienau	38
7.5.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Wienau	38
7.5.2	Bereich „Schmidtsberg“ (Wi 1)	38
7.6	Ortsgemeinde Großmaiseid.....	41
7.6.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Großmaiseid.....	41
7.6.2	Gewerbliche Flächenentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Groß- maiseid, (Gr 1) Gewerbefläche „Auf der Hochanwand“,	42
7.7	Ortsgemeinde Großmaiseid-Kausen	45
7.7.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Großmaiseid-Kausen	45

7.8	Ortsgemeinde Kleinmaisheid.....	45
7.8.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächennutzungsplan innerhalb der Ortsgemeinde Kleinmaisheid.....	45
7.8.2	Bereich „Auf dem Hohenfeld“ (KI 1).....	47
7.9	Ortsgemeinde Isenburg.....	51
7.9.1	Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Isenburg.....	51
7.10	Ortsgemeinde Stebach.....	52
7.10.1	Bereich „Adenrother Weg“ (Ste 1).....	52
7.10.2	Bereich „Bei Mannigdrisch“ / „In dem Feldgarten“ (Ste 2).....	54
7.11	Flächenbilanz der geplanten Siedlungserweiterungen.....	56
8	Infrastruktur.....	57
8.1	Soziales.....	57
8.1.1	Anlagen und Einrichtungen des Verkehrs.....	57
9	Nachrichtliche Übernahmen.....	57
9.1	Schutzobjekte nach Landesdenkmalschutzgesetz.....	57
9.2	Übernahme der ICE-Ausgleichs-/Kompensationsflächen.....	57
10	Hinweise.....	58
10.1	Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau.....	58
10.2	Hinweis der RWE Westfalen-Weser-Ems.....	58
10.3	Hinweis der DB Energie GmbH, Köln.....	58
10.4	Hinweis der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft Xanten.....	58
10.5	Hinweis der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz.....	58
10.6	Hinweise der Kreisverwaltung Neuwied.....	58
10.7	Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.....	59
10.8	Hinweise des Kreiswasserwerkes Neuwied.....	59

Anlage

- Darstellung der gewerblichen Flächensituation in der Ortsgemeinde Großmaisheid, im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbe Parks „Auf der Hochanwand“ und der 4. Fortschreibung des FNP
- Artenschutzrechtliche Prüfungen von Simon & Widdig

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Der Gesamt-FNP der Verbandsgemeinde (VG) Dierdorf wurde zuletzt im Jahr 2001 fortgeschrieben (3. Fortschreibung). Seit dieser Zeit hat die Entwicklung der VG Dierdorf eine Vielzahl von Änderungen in der Bodenordnung gebracht, die es planungsrechtlich anzupassen gilt. Weiterhin haben sich die Planungsvorgaben aus der Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006) und den interkommunalen Zusammenhängen (ILEK) geändert.

Die VG Dierdorf sieht sich daher in der Planungspflicht nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Rat der Verbandsgemeinde (VG) Dierdorf hat in seiner Sitzung am 16.03.2006 neben der Aufstellung eines Teil-Flächennutzungsplanes (TFNP) zur Steuerung der Windenergienutzung eine Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplanes in einigen wenigen Punkten beschlossen.

Zudem soll der bis dahin lediglich analog vorliegende Flächennutzungsplan digitalisiert und mit dem Allgemeinen-Liegenschafts-Kataster (ALK) zur Deckung gebracht werden, so dass zukünftig die Informationen des Flächennutzungsplanes schneller abgerufen werden können. Dabei erhebt der Flächennutzungsplan nicht den Anspruch der sog. „Parzellenschärfe“. Aufgrund des Maßstabs der Flächennutzungsplanung (1:10.000) sollen vielmehr die Entwicklungsmöglichkeiten für nachfolgende Planungen vorbereitet werden.

Somit ergeben sich insgesamt drei Planungsbausteine.

- 1. Die Digitalisierung des bestehenden Gesamt-Flächennutzungsplanes (mit integrierter Landschaftsplanung) auf ALK-Datenbasis.**
- 2. Die Fortschreibung des Gesamt-Flächennutzungsplanes in einigen Punkten auf digitaler Ebene.**
- 3. Die sachliche Ausgliederung der Windenergiesteuerung gem. § 5 Abs. 2b BauGB (Teil-Flächennutzungsplan Windenergie mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).**

Erläuterungen zu den einzelnen Planungsbausteinen:

Parallel zu dem Teil-Flächennutzungsplan soll der gesamträumliche Flächennutzungsplan dem aktuellen Stand der Bodennutzung in der VG angepasst bzw. fortgeschrieben werden (gem. Beschluss in einigen Punkten).

In einem Zeitraum von April 2006 – September 2006 wurden die von den Ortsgemeinden und der Stadt Dierdorf beabsichtigten Änderungspunkte des FNP zusammengetragen, dokumentiert und planungsrechtlich vorgeprüft.

Neben einer Vielzahl von Änderungspunkten, die planungsrechtlich behandelt werden müssen, stellen die übrigen Punkte überwiegend redaktionelle Änderungen dar. Die redaktionellen Änderungen sind Bestandsanpassungen (Darstellung von planungsrechtlich durch Bauungspläne oder sonstige Satzungen überplante Bereiche, Übernahme von geänderten Verkehrsführungen etc.).

Die Baulandreserveflächen im Innenbereich der Siedlungen stellen einen wichtigen Bestandteil einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland dar. Hier lagen zum Zeitpunkt der Fortschreibung des FNP keine verwertbaren Daten seitens der Ortsgemeinden vor, so dass keine Aussagen gemacht werden können.

Zur Steuerung der Windenergienutzung macht die VG Dierdorf von ihrem Recht zur Aufstellung von sachlich ausgegliederten Teil-Flächennutzungsplänen nach § 5 Abs. 2b BauGB

Gebrauch und gliedert diese Teil-Planung von der Fortschreibung ihres Flächennutzungsplanes aus. Die VG Dierdorf will unter den aktuellen gesetzlichen Vorgaben den Planungsvorbehalt nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nutzen und strebt hierzu eine entsprechende Darstellung von Konzentrationsflächen zur Windenergienutzung in ihrem Flächennutzungsplan an. Damit verbunden soll die Windenergienutzung an anderer Stelle des Verbandsgemeindegebietes ausgeschlossen werden.

Änderungen, die sich bereits aus den Arbeiten zur Standortuntersuchung Windenergie, insbesondere aus der „internen Abfrage“ und Einbeziehung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergeben haben (z.B. FFH-Gebietsabgrenzungen, Bodendenkmäler, Altlastenverdachtsstandorte etc.), fließen im Zuge der 4. Fortschreibung ebenfalls in die Planzeichnung und Begründung des Gesamtflächennutzungsplanes ein. Hierbei handelt es sich lediglich um einen Informationsangleich durch nachrichtliche Übernahmen.

Eine vollständige Berücksichtigung aller aktuellen Belange aus der Trägerschaft im Sinne einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit nicht.

Im Zuge der demographischen Entwicklungsprozesse wird eine aktuelle Darstellung der Bevölkerungszahlen und Entwicklungsprognosen in die Flächennutzungsplanung aufgenommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Das bundesrechtliche Bauplanungsrecht regelt als Instrument zur städtebaulichen Steuerung der Bodennutzung die rechtliche Beziehung des Menschen zum Grund und Boden.

Das Bauplanungsrecht ist bundesrechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) und den darauf beruhenden Verordnungen (z.B. Baunutzungsverordnung) geregelt.

In Verbindung mit dem Grundgesetz (Art. 28 Abs. 2 GG) wird den Gemeinden das Recht gewährt, *„alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln“*.

Die Bauleitplanung unterliegt damit der kommunalen Planungshoheit und stellt einen Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung dar. Unter Planungshoheit ist in diesem Zusammenhang das der Gemeinde zustehende Recht auf eigenverantwortliche Planung und Regelung der Bodennutzung in ihrem Gebiet anzusehen (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Flächennutzungsplanung ist damit eine kommunale Aufgabe.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB besteht die Aufgabe des Flächennutzungsplanes darin, *„für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“*.

Das heißt, der Flächennutzungsplan enthält den planerischen Willen der Gemeinde in Bezug auf die künftige Inanspruchnahme der gemeindlichen Grundstücke, und zwar sowohl für eine bauliche als auch für eine sonstige Nutzung.

Er schafft als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich kein verbindliches Bodennutzungsrecht, sondern bedarf in der Regel der Umsetzung durch einen verbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan.

Dabei gibt der Flächennutzungsplan die Zulässigkeitskriterien für die in ihm dargestellten Bodennutzungen in der Regel – abgesehen von den Besonderheiten bei der Steuerung priviligierter Vorhaben nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB – nicht verbindlich vor. Gleichwohl kommt dem Flächennutzungsplan eine städtebauliche Leitfunktion zu, da in ihm die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde gebündelt werden.

Diese „Zweistufigkeit“ der Planung wird im BauGB dadurch verdeutlicht, dass der Flächennutzungsplan nach § 5 lediglich „Darstellungen“ der von der Gemeinde vorgesehenen Boden-

nutzungen enthält, während die rechtsverbindlichen „Festsetzungen“ für die städtebauliche Ordnung im Bebauungsplan getroffen werden (§ 8 Abs. 1 BauGB).

Eine Ausnahme bildet die bereits o.g. Steuerung privilegierter Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB, deren Zulässigkeit mittels Standortzuweisung unmittelbar durch den Flächennutzungsplan erfolgen kann.

Hinsichtlich der Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes kann man ihn als „hoheitliche Willenserklärung besonderer Art“ bezeichnen.

Nach der Novellierung des BauGB im Zusammenhang mit dem Europarechtsanpassungsgesetz im Juli 2004 (EAG Bau), sind die Neuregelungen auch bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes von praktischer Bedeutung. Für diese Planungen ist eine Umweltprüfung (UP) nach den hierfür einschlägigen gesetzlichen Vorgaben durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine UP durchzuführen, die sich auf das bezieht, „*was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann*“.

Nach der Novellierung des BauGB vom 21.12.2006 (Rechtswirkung zum 01.01.2007, GVBl. I 64/2006) gelten nunmehr einige Erleichterungen für Planungsvorhaben der Innenentwicklung von Städten. Innerhalb der Bauleitplanung beziehen sich die Änderungen vorrangig auf das Satzungsrecht der Kommunen (Bebauungspläne).

Trotz seiner grundsätzlich fehlenden Rechtsnormqualität hat der Flächennutzungsplan vielfältige Rechtswirkungen.

Intern bindet er die Gemeinde durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Extern steuert er insbesondere die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich und bindet andere öffentliche Planungsträger nach § 7 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Rechtswirkungen des Flächennutzungsplanes

Intern Gegenüber der Gemeinde	→	Bindung für die nachfolgenden Bebauungspläne im Rahmen des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB
Extern Gegenüber den Bürgern	→	<ol style="list-style-type: none"> 1) Steuerung nicht privilegierter Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 durch anderweitige Nutzungsdarstellungen 2) Steuerung privilegierter Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 bis 6 durch qualifizierte Standortzuweisungen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB
Extern Gegenüber anderen Planungsträgern	→	<ol style="list-style-type: none"> 1) Anpassung der eigenen Planungen an den Flächennutzungsplan nach Maßgabe des § 7 BauGB 2) Pflicht zur abwägenden Berücksichtigung der Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes bei eigenen Planungsentscheidungen

2 Verfahrensstand / -ablauf

Die VG Dierdorf hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur 4. Fortschreibung des FNP in der Ratsitzung am 16.03.2006 gefasst.

In dem Zeitraum von April 2006 – September 2006 wurden die von den Ortsgemeinden und der Stadt Dierdorf beabsichtigten Änderungspunkte des FNP zusammengetragen, dokumentiert und planungsrechtlich vorgeprüft.

Neben einer Vielzahl von Änderungspunkten, die planungsrechtlich zu behandeln waren, stellten einige Punkte redaktionelle Änderungen dar. Diese wurden größtenteils im Zusammenhang mit der Digitalisierung der gesamten Planung erfasst und entsprechend dargestellt.

In der Zeit vom 19.05.2008 bis 14.07.2008 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Parallel hierzu fand in der Zeit vom 09.05.2008 bis 14.07.2008 die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Gleichzeitig wurde mit diesem Verfahrensschritt die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG RP) beantragt, welche der VG Dierdorf mit Datum vom 03.09.2008 vorliegt. Das Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wurde durch ihr Schreiben vom 11.08.2008, Az. 41/MW - 5 - 13804, hergestellt. Die obere Landesplanungsbehörde hat der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 2.09.2008, Az. 41-131-03-012, ebenfalls zugestimmt.

Im Zuge der kommunalen Vorabwägung haben sich folgende Änderungen ergeben, die in der Entwurfsplanung der 4. Fortschreibung des FNP Berücksichtigung fanden und durch den VG-Rat von Dierdorf am 09.07.2009 beschlossen wurden:

1. **Siedlungserweiterungsfläche Di 1 Wohnbaufläche „Hohe Anwand“, Stadt Dierdorf:**

Im Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsfläche Di 1 "Hohe Anwand" befindet sich die Altablagerung mit der Erhebungsnummer 138 03 012-0201. Inwieweit diese direkt betroffen ist oder unmittelbar angrenzt kann aufgrund des Maßstabes seitens der SGD-Nord nicht genau festgestellt werden.

Es handelt sich um einen Bereich, der als nicht zugelassene Depo- nie/Gemeindemüllplatz zur Ablagerung von Siedlungsabfällen und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde.

Die SGD-Nord weist darauf hin, dass es sich hierbei um keine verifizierten Daten, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung Änderungen ergeben.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur - und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbeurteilung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbstandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt. Dieser Sachverhalt ist in den weiteren Planungen – insbesondere in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen – zu beachten.

2. **Siedlungserweiterungsfläche Di 2 Wohnbaufläche „Pfaffenweg“, Stadt Dierdorf:**

Auf Anregung der Landwirtschaftskammer RLP (14.07.2008, Stellungnahme Nr. 6) wurde ein Gespräch mit Hr. Ehrenstein vom landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb „Hof Kaisereiche“ bezügl. möglicher Konflikte geführt. Es wurde weiterhin übereinstimmend festgestellt, dass der Belang des Immissionsschutzes zurückzustellen ist,

da es bereits am Ende des Pfaffenweges Bebauung gibt, die deutlich näher am Betrieb der Fam. Ehrenstein liegt.
Weiterhin sollen die Gehölzstrukturen entlang der L 267 erhalten und ausgeweitet werden.

3. Siedlungserweiterungsfläche Di 3 Gemeinbedarfsfläche „Auf der Deichbitz“, Stadt Dierdorf:

Nach der Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2009 wurde der Beschluss gefasst, einen zusätzlichen Kindergarten (3-Gruppen-Kindergarten) zu errichten. Die hierzu vorgesehene Fläche westlich des Sportplatzes am Schulgelände (Flur 11, Flst. 228/5, 227, 299/2, 226/4, 226/3, 225/4 und 225/3) hat eine Größe von ca. 0,7 ha, von der ein Anteil als Gemeinbedarfsfläche in die 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen werden soll. Auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Vorbereitung soll umgehend ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Feinsteuerung der Fläche vornimmt. Da die Beauftragung zur Integration der Gemeinbedarfsfläche erst unmittelbar vor dem Entwurfsbeschluss der 4. Fortschreibung des FNP erfolgte (26.06.2009), werden die nötigen Arbeiten zur Integration der Fläche (u.a. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Biotop- und Nutzungsstrukturkartierung und Bewertung etc.) noch über das vorgesehene Datum der Entwurfsbeschlussfassung (09.07.2009) andauern und im Ergebnis in das anstehende Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB überführt.

4. Siedlungserweiterungsfläche Wi 1 Wohnbaufläche „Schmidtsberg“, STT Wienau:

Auf Anregung der Landwirtschaftskammer RLP (14.07.2008, Stellungnahme Nr. 6) wurde ein Gespräch mit dem Landwirt Hr. Wiederstein geführt, der in unmittelbarer Nähe der Fläche „Schmidtsberg“ (südwestlich) ein landwirtschaftliches Bauvorhaben „Lagerhalle zur Lagerung von Heu und Stroh, sowie Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten“ verwirklichen möchte und hierüber bereits über eine positiv beschiedene Bauvoranfrage verfügt (vgl. Bauvorbescheid der Kreisverwaltung Neuwied vom 24.08.2007, Az.: 0064BV2006). Auch in Übereinstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied wird daher aus Gründen des Immissionsschutzes eine Umwidmung von Wohn- in Mischgebiet vorgenommen.

Grundsätzlich soll an der Ausweisung der Siedlungserweiterungsfläche „Schmidtsberg“ festgehalten werden, da sie zur Deckung des Eigenbedarfs dient, wirtschaftlich erschlossen werden kann (geringfügiger Ausbau von vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen) und sich mit wenig Aufwand eine städtebaulich tragbare Ortsabrundung realisieren lässt. Es ist der Wille der Kommune, das Gebiet sinnvoll und am Gemeinwohl orientiert zu entwickeln.

Die Fläche soll auch ausgewiesen werden, obwohl ein größerer Siedlungserweiterungsbereich im Osten von Wienau noch nicht bebaut ist. Dort greift eine „generative“ Flächenbevorratung, welche über einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt ist. Die Stadt hat bereits ein Flächenumlegungsverfahren eingeleitet, welches aufgrund der „Nichtverfügbarkeit“ der Flächen gescheitert ist.

5. Redaktionelle Änderung „Verbindungstrasse Gewerbegebiete Groß- und Kleinmaischeid“, Ortsgemeinde Großmaischeid:

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied wird die Verbindungstrasse gem. der genehmigten 3. Fortschreibung des FNP dargestellt. Es bedarf daher keiner redaktionellen Änderung mehr. Für die Umsetzung der Trasse ist ein gesondertes Verfahren nötig, welches der Fortschreibung des FNP nachzuschalten ist.

6. Redaktionelle Änderung „Autohaus Stentenbach“, Ortsgemeinde Großmaischeid:

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied wird der Bereich des „Autohauses Stentenbach“ nicht mehr als Mischgebiet dargestellt. Die bisherige Flächendarstel-

lung „Kleinsiedlungsfläche im Außenbereich“ bleibt in der 4. Fortschreibung des FNP erhalten. Etwaige Änderungen sind in einem gesonderten Bauleitplanverfahren durchzuführen.

7. Siedlungserweiterungsfläche Gr 1 Gewerbefläche „Auf der Hohanwand“, Ortsgemeinde Großmaiseid:

Gemäß Beschluss der Ortsgemeinderats Großmaiseid vom 07.05.2009 – also nach Durchführung des Vorverfahrens nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB - soll die gewerbliche Erweiterungsfläche „Auf der Hohanwand“ in den Entwurf zur 4. Fortschreibung des FNP aufgenommen werden. Die Fläche schließt an bereits vorhandene Gewerbeflächen im Norden des Siedlungskörpers von Großmaiseid an und hat eine Größe von ca. 12 ha. Etwa die Hälfte der Fläche ist mit Wald bestanden. Der Rest wird landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Die Fläche befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald.

Für die Aufnahme der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche in die Entwurfsplanung der 4. Fortschreibung des FNP wurde u.a. eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und eine Darstellung der Gewerbefächensituation für Großmaiseid erstellt und in die Planungsunterlagen zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgenommen.

8. Siedlungserweiterungsfläche Is 1 Wohnbaufläche „Auf der Leimkaul“, Ortsgemeinde Isenburg:

Die Fläche „Auf der Leimkaul“ soll nach dem Beschluss der Ortsgemeinde Isenburg vom 02.02.2009 nicht weiter verfolgt werden. Sie wird daher aus dem 4. Fortschreibungsverfahren FNP zurückgenommen. Die Fläche wird im Entwurf der 4. Fortschreibung des FNP wieder als „Fläche für Wald“ dargestellt.

9. Siedlungserweiterungsfläche Ste 1 Wohnbaufläche „Adenrother Weg“, Ortsgemeinde Stebach:

In Abstimmung mit der Kreisverwaltung (Untere Landesplanung, UNB) und der SGD-Nord (Regionalstelle Wasserwirtschaft) soll eine Querung des Stebaches im Bereich „Adenrother Weg“ – unter Freihaltung des Gewässerschutzbereiches von 10 m - geprüft werden. Im Zuge eines Ortstermins mit der Wasserbehörde (SGD-Nord, Außenstelle Montabaur) wurden die örtlichen Gegebenheiten gesichtet. Aufgrund der unbefriedigenden Situation im Zusammenspiel der Belange Erschließung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung), Wasserrecht, Baurecht und Natur und Landschaft, wurde zunächst festgehalten, dass eine Lösung der Gesamtproblematik in einer separaten Bauleitplanung erfolgen soll, die dem 4. Fortschreibungsverfahren es FNP nachgliedert ist. In der Fortschreibung des FNP sollte daher lediglich der bauliche „Lückenschluss“ entlang des Adenrother Weges als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt werden.

Aufgrund der bestehenden Konflikte in der Erschließung des westlich des Stebach gelegenen Siedlungsbereiches (erfolgt bisher über eine Einmündung in die K 118 außerhalb der OD und in starkem Gefälle (schlechte Sichtverhältnisse, keine Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge, Baustellenverkehr, Winterdienst (Weg hat starkes Gefälle), Begegnungsverkehr (geringe Fahrbahnbreite)) hat sich der Rat der VG Dierdorf – auf Antrag der Ortsgemeinde Stebach – dazu entschlossen (Beschluss vom 09.07.2009), die im Vorentwurf der 4. Fortschreibung es FNP vorgesehene Siedlungserweiterungsfläche Ste 1 „Adenrother Weg“ in der Abgrenzung nicht zu reduzieren.

Vielmehr soll die Querung des Stebaches für eine anschließende städtebauliche Regulierung der dort greifenden Fachbelange mittels Bebauungsplan vorbereitet werden. Unter besonderer Gewichtung der Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie der Verkehrssicherheit soll die zukünftige Erschließung des o.g. Siedlungsbereiches einzig über den Adenrother Weg mit einer entsprechenden

Querung des Stebaches erfolgen.

10. Siedlungserweiterungsfläche Ste 2 Wohnbaufläche „Bei Mannigdrisch / In dem Feldgarten“ i.V.m. der FNP-Bestandsfläche „Nonnenhöfchen – Lindenstraße“, Ortsgemeinde Stebach:

Auf Antrag der Ortsgemeinde Stebach eine Neuordnung der Siedlungsflächenerweiterung „Bei Mannigdrisch / In dem Feldgärten“ i.V.m. der FNP-Bestandsfläche „Nonnenhöfchen – Lindenstraße“ vorzunehmen, hat der Rat der VG Dierdorf in seiner Sitzung am 09.07.2009 beschlossen folgende Änderungskonzeption in den Entwurf der 4. Fortschreibung des FNP aufzunehmen:

a) Entgegen der Vorentwurfs-Planungsabsicht wird der im gültigen FNP dargestellte Siedlungsbereich „Nonnenhöfchen – Lindenstraße“ flächenhaft nicht reduziert. Die Darstellungen des gültigen FNP werden unverändert in die 4. Fortschreibung des FNP übernommen.

b) Im Gegenzug und unter Berücksichtigung des Vorschlages der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, die maximale Flächenneuausweisung von 1 ha bei mittlerem Zeitfenster für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung nicht zu überschreiten, wird die geplante Siedlungsflächenerweiterung „Bei Mannigdrisch / In dem Feldgarten“ von den im Vorentwurf vorgesehenen 1,8 ha auf 0,8 ha reduziert. Die reduzierte Fläche soll als Siedlungserweiterungsfläche für Wohnnutzung vorgehalten werden, da hier im Vergleich zum Bereich „Nonnenhöfchen – Lindenstraße“ eine bedarfsgerechtere, schnellere und wesentlich wirtschaftlichere Erschließung durchführbar ist (Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen in der „Hochstraße“ und der Straße „An den Linden“).

Mit dem Entwurfsbeschluss der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Verbandsgemeinderates vom 09.07.2009, wurde gleichzeitig die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Zeit vom 08.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 wurde die Beteiligung nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

Im Zuge des gesamten Abwägungsprozesses der eingeholten Stellungnahmen wurde bezüglich der geplanten Siedlungserweiterungsflächen eine Anpassung durchgeführt. Die geplante Siedlungserweiterungsfläche Gr 1 Gewerbefläche „Auf der Hochanwand“ in der Ortsgemeinde Großmaiseid wurde – aufgrund vorrangiger forstlicher und artenschutzrechtlicher Belange - von ursprünglich rund 12 ha auf rund 9,24 ha reduziert.

In der Sitzung des Verbandsgemeinderates vom 25.08.2010 wurde der abschließende Beschluss über die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst. Weiterhin wurde die Genehmigungsvorlage der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach § 6 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde beschlossen.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage im Raum

Politisch-administrativ gehört die Verbandsgemeinde Dierdorf zum Kreis Neuwied, Region Mittelrhein-Westerwald und ist der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord (SGD Nord) in Koblenz zugeordnet.

Zur Verbandsgemeinde gehören die Stadt Dierdorf (Stadtrechte seit dem Jahr 1357, mit den Stadtteilen Giershofen, Wienau, Elgert und Brückrachdorf) und die fünf Ortsgemeinden

- Großmaischeid,
- Kleinmaischeid,
- Isenburg,
- Marienhausen und
- Stebach.

Nachbargemeinden (Städte und Verbandsgemeinden) sind:

- VG Ransbach-Baumbach
- VG Selters
- VG Hachenburg
- VG Rengsburg
- VG Puderbach
- Stadt Neuwied
- Stadt Bendorf

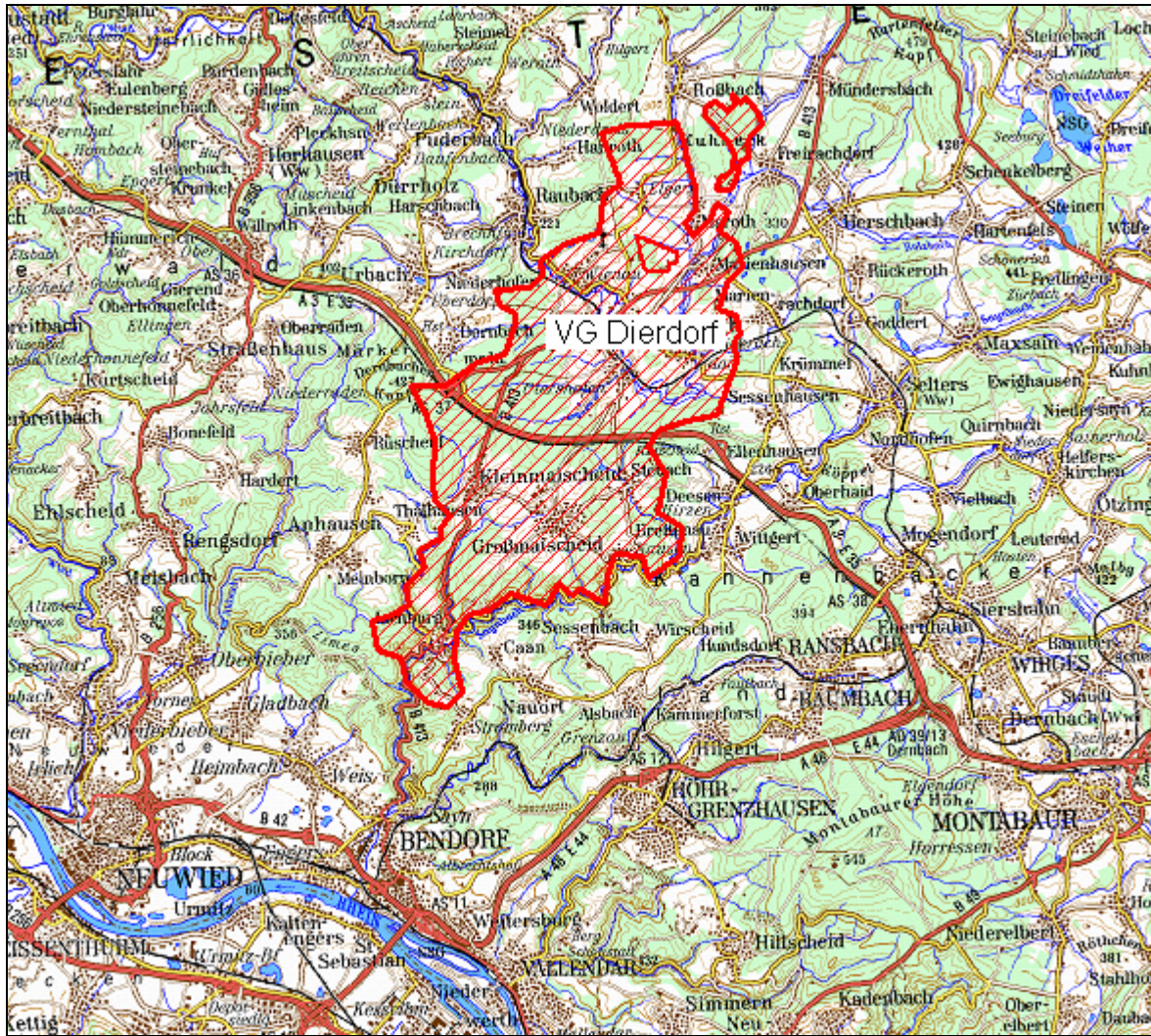
Die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die durch das VG-Gebiet verlaufende Bundesautobahn 3 (BAB 3 Köln/Bonn-Frankfurt), zu der eine Anschlussstelle (Dierdorf, Nr. 37) besteht.

Weitere, wichtige Verkehrsanbindungen bestehen durch Bundes-, Landes- u. Kreisstraßen. Die wichtigste dieser Verbindungen ist die Bundesstraße 413, welche von Nordosten nach Südwesten durch Marienhausen, Dierdorf, Kleinmaischeid und Isenburg verläuft.

Die Verkehrsanbindung der Verbandsgemeinde Dierdorf an das Schienennetz ist ebenfalls gegeben. Das VG-Gebiet wird parallel zur BAB 3 durch die Schnellfahrstrecke Köln-Rhein/Main gequert. Eine ICE-Haltestelle besteht in Montabaur.

Dierdorf liegt zudem an der Unterwesterwaldbahn, die auf diesem Abschnitt lediglich noch im Güterverkehr genutzt wird (Wiederinbetriebnahme am 03.03.2006). Der Bahnhof Dierdorf (Bz Koblenz) ist seit 1984 geschlossen.

Erst ab Siershahn, 13 km südöstlich von Dierdorf gelegen, fahren noch Regionalzüge nach Montabaur (ICE-Bahnhof, s.o.) und Limburg. Weitere Personenbahnhöfe in der Umgebung sind Hachenburg an der Oberwesterwaldbahn (19 km nordöstlich) und Engers an der Rechten Rheinstrecke (21 km südwestlich).



Lage der VG Dierdorf im Raum (ohne Maßstab, genordet)

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsebenen lassen sich wie folgt darstellen:

Staatsaufbau	Planungsebenen	Rechtliche Grundlagen	Planungsinstrumente		Materielle Inhalte
Bund	Bundesraumordnung	Raumordnungsgesetz (ROG)			Grundsätze der Raumordnung
Länder	Landesplanung (Raumordnung der Länder)	Raumordnungsgesetz und	Übergeordnete und zusammenfassende Programme u. Pläne (z.B. Landesentwicklungsplan)		Ziele und Grundsätze für die großräumige Ordnung und Entwicklung des Landes
	Regionalplanung	Landesplanungsgesetze	Überörtliche und fachliche Pläne, räumliche Teilprogramme und – pläne (z.B. Regionalpläne)		Ziele und Grundsätze für die Entwicklung der Planungsregion, Umsetzungsstrategien
Gemeinden	Bauleitplanung	Baugesetzbuch BauGB)	Bauleitpläne	Flächennutzungspläne	Darstellung der Art der Bodennutzung
				Bebauungspläne	Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP VI) 2008

Nach der Herstellung des Benehmens im Innenausschuss des Landtages hat der Ministerrat in seiner Sitzung am 07.10.2008 die Rechtsverordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) beschlossen. Das neue LEP IV ist somit am 25.11.2008 in Kraft getreten und löst das LEP III von 1995 ab.

Hinweis: Die untere Landesplanungsbehörde hat in der landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom 2.09.2008, Az. 41-131-03-012 unter Ziff. 2 Erfordernisse der Raumordnung aus dem LEP IV Entwurf aufgeführt, die im gesamten Verbandsgemeindegebiet von Dierdorf zu beachten sind.

Nach der Raumstrukturgliederung befindet sich die VG Dierdorf in „verdichteten Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur“.

Das LEP IV weist als Verdichtungsräume nach Struktur und planerischer Funktion unterschiedlich strukturierte Teilräume aus:

- hochverdichtete Bereiche,
- verdichtete Bereiche mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur sowie verdichtete Bereiche mit disperser Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur und
- Bereiche mit hoher und niedriger Zentrenreichbarkeit und Auswahlmöglichkeiten unter Zentren der mittelzentralen Ebene.

In den Verdichtungsräumen weisen die Teilräume eine deutliche Konzentration von mehr als der Hälfte der Bevölkerung der jeweiligen größeren zentralen Orte (Groß- und Mittelstädte) auf. Die Siedlungsfunktion in den Verdichtungsräumen hat ein stärkeres Gewicht als die Freiraumfunktionen. Die unterschiedliche Höhe des Anteils der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist hierfür ein wichtiger Anhaltspunkt.

Die VG Dierdorf befindet sich in einem Raum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 bis 20 Zentren in <= 30 PKW-Minuten). Die Umsetzung von Entwicklungspotenzialen wird durch die Erreichbarkeiten sowohl im positiven wie im negativen Sinne beeinflusst. Gute Erreichbarkeiten und damit verbunden eine hohe Qualität an „Fühlungsvorteilen“ begünstigen

insbesondere die Verdichtungsräume und fördern die Pendelbeziehungen mit den umliegenden ländlichen Räumen.

Das LEP IV hat folgende weitere Darstellungen und Zuordnungen für die VG Dierdorf vorgenommen (Angaben gem. den Karten zum LEP IV 2008):

- Demographisches Wachstum und demographische Schrumpfung (Analyse): Wandlungsgewinn kleiner als Sterbeüberschuss (vgl. Karte 2).
- Landesweit bedeutsame Entwicklungsbereiche und Schwerpunkte: Mittelzentrum, Kooperierendes Zentrum (freiwillig) nachrichtlich (vgl. Karte 5 u. 6).
- Lage in einem Raum mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis – VG-Bereich südlich der BAB 3 (vgl. Karte 8).
- Landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung: Bereich mit herausragender Bedeutung (Teilbereiche des VG-Gebietes, vgl. Karte 12)
- Landwirtschaft: Zahlreiche landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft (vgl. Karte 15).
- Forstwirtschaft: Märkerwald zw. BAB 3 und Dierdorf ist als landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft eingestuft. Weitere Teilbereiche als Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten (vgl. Karte 16).
- Rohstoffsicherung: Landesweit bedeutsame Bereiche (verstreut) im Norden der VG Dierdorf (vgl. Karte 17).
- Erholung und Tourismus: Gebiet der Ortsgemeinde Isenburg – landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus (vgl. Karte 18).
- Funktionales Verkehrsnetz: BAB 3 und ICE-Schnellfahrstrecke (vgl. Karte 19a).

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006

Die Neufassung des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald wurde per Bescheid vom 09.06.2006 genehmigt und im Staatsanzeiger Nr. 24 am 10.07.2006 bekannt gemacht. Dieser Plan löst den bisherigen Plan aus dem Jahr 1988 ab.

In der nachfolgenden Übersicht werden die Strukturräume und besondere Funktionen der Verbandsgemeinde Dierdorf sowie der zugehörigen Ortsgemeinden tabellarisch dargestellt.

Gemeinde	Strukturtyp LEP IV	Strukturtyp RROP 2006	Zentrale Orte	Gemeinden mit der besonderen Funktion Gewerbe (G)	Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung (E) nach Kurortgesetz	Gemeinden in Erholungsräumen (ER)
Dierdorf	4	3	MZ	G	E	
Großmaiseid	4	3		G	E	ER
Isenburg	4	4			E	ER
Kleinmaiseid	4	3		G		
Stebach	4	4				
Marienhäusen	4	4				

Erläuterungen:

- Strukturtyp 4: ländlich dünn besiedelt (Siedlungsdichte bis 200 Einw./km²)
- Strukturtyp 3: ländlich mit Verdichtungsansätzen (Siedlungsdichte über 200 Einw./km²)
- Zentrale Orte: MZ = Mittelzentrum (Dierdorf ist Mittelzentrum im Ergänzungsnetz)

Folgende Ziel- und Grundsatzbestimmungen sind vorrangig für die VG Dierdorf relevant:

Raum- und Siedlungsstruktur:

Die ländlichen Räume sind gehalten, ihre spezifischen Besonderheiten und Vorzüge bei ihrer weiteren Entwicklung zu nutzen. Für die integrierte ländliche Entwicklung in regionalen Entwicklungsschwerpunkten werden Integrierte Ländliche Entwicklungskonzepte (ILEK) aufgestellt. Als „Südliches Raiffeisenland“ stellen die Verbandsgemeinden Puderbach, Dierdorf, Flammersfeld und Rengsdorf eines von fünf Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten dar (Stand: 01.01.2006; vgl. Ziff. 2 Grundsatzbestimmung Raum- und Siedlungsstruktur G4).

Im Zentrale Orte System ist Dierdorf mit Großmaischeid, Kleinmaischeid und Dernbach als mittelzentraler Funktionsraum gebildet worden. Die Begründung hierfür liegt in der Flächenknappheit der gewerblichen Entwicklung in Dierdorf. Die Ortsgemeinden Großmaischeid, Kleinmaischeid und Dernbach (VG Puderbach) übernehmen eine gewerbliche Entlastungsfunktion (vgl. Ziff. 2.1 Zielbestimmung Z 6).

Dabei sind die einem Funktionsraum zugehörigen Gemeinden zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet (vgl. Ziff. 2.1 Zielbestimmung Z 7).

Entwicklung der Städte und Gemeinden:

Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sollen die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor einer Neuausweisung im Außenbereich haben. Innerhalb der Neuausweisungen sind flächensparende Konzepte umzusetzen.

In den ländlichen Räumen sollen die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raums bereitgestellt werden (vgl. Ziff. 2.2.1 Grundsatzbestimmung Wohnen G 4).

Gewerbestandorte sind in der Regel auch zentrale Orte bzw. Funktionsräume. Günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung bieten auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (vgl. Ziff. 2.2.2 Grundsatzbestimmung Gewerbe G 2).

In den Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung soll auf die Erholungsfunktion besondere Rücksicht genommen werden (vgl. Ziff. 2.2.3 Grundsatzbestimmung Erholung G 1).

Der Einzelhandel soll als bedarfsgerechte Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im fußläufigen Entfernungsbereich unterstützt werden (vgl. Ziff. 2.2.5 Grundsatzbestimmung Einzelhandel G 1).

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen (städtebauliches Integrationsgebot) zu errichten (vgl. Ziff. 2.2.5 Zielbestimmung Einzelhandel Z1). Dabei darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In den Erholungsräumen soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Erholungsräumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (vgl. Ziff. 2.4 Grundsatzbestimmung G3).

In allen Gemeinden mit der besonderen Funktion Erholung soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden (vgl. Ziff. 2.4 Grundsatzbestimmung G9).

Infrastruktur:

In den ländlichen und dünn besiedelten ländlichen Räumen ist der öffentliche Personennahverkehr aus Gründen der Daseinsvorsorge aufrecht zu erhalten (vgl. Ziff. 3.1 Zielbestimmung Verkehrsnetzgestaltung Z1).

Die Wiederinbetriebnahme von Schienenverkehrsstrecken, die nur noch im Güterverkehr betrieben werden, ist für den Personennahverkehr zu prüfen. Dies trifft auch für die Holzbachtalstrecke Montabaur-Wirges-Selters-Dierdorf-Puderbach-Flammersfeld-Altenkirchen zu (vgl. Ziff. 3.1.1 Zielbestimmung Öffentlicher Verkehr Z1).

Die Umgehung Dierdorf der B 413 ist als regionale Straßenplanung weiterzuführen und umzusetzen (vgl. Ziff. 3.1.2 Grundsatzbestimmung Straßenverkehr G1).

4.3 Sonstige Planungen im interkommunalen Zusammenhang

Im Zeitraum von Mai 2005 bis Juni 2006 hat die VG Dierdorf, zusammen mit den Nachbar - Verbandsgemeinden Flammersfeld und Rengsdorf ein Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) erarbeitet. Dieses Konzept ist ein Instrument zur Förderung der ländlichen Entwicklung auf Basis des GAK-Rahmenplanes (Gemeinschaftsaufgabe Agrar- und Küstenschutz, 2004-2007), welcher vom Bund-Länder-Planungsausschuss für Agrarstruktur und Küstenschutz (PLANAK) im Jahre 2003 beschlossen wurde und auf dessen Grundlage das Land Rheinland-Pfalz die Verwaltungsvorschrift „Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung“ erlassen hat (2004).

Verbandsgemeindenspezifisch und unter Betrachtung der regionalen Verflechtung wurden in dem ILEK die Stärken und Schwächen der Planbeteiligten ermittelt, ein Regionalprofil erstellt sowie Handlungsfelder und strategische Entwicklungsziele festgelegt. In einem folgenden Regionalmanagement, welches sich an die Ergebnisse des ILEK anschließen soll, sind die Projektziele umzusetzen.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Dierdorf sollen die Projekte der verschiedenen Themenfelder berücksichtigt werden. Hierzu werden die Projekte zunächst aufgelistet. In der Betrachtung der für die VG Dierdorf anstehenden Fortschreibungspunkte des Flächennutzungsplanes werden die Projekte des ILEK mit in die Flächenbeurteilung einbezogen.

Zusammenfassende Auflistung der ILEK – Projekte (bezügl. der einzelnen Ausführungen zu den Projektzielen wird auf das ILEK, S. 165 ff. verwiesen):

ILEK-Nr.	Projektbezeichnung
Themenfeld Land-/Forstwirtschaft sowie Natur und Landschaft	
L 1	Integrales Flächenmanagement
L 2	Regionales Ökokonto
L 3	Bachentwicklung als Rückgrat der Biotopvernetzung
L 4	Landschaftserhaltung und –gestaltung mit der Land- und Forstwirtschaft
L 5	Nachhaltig wettbewerbsfähige Land- und Forstwirtschaft
L 6	Bodenordnungsverfahren mit agrarstrukturellem Schwerpunkt
L 7	Waldflurbereinigung
L 8	Kooperation im Bereich Bildung und Freizeit
L 9	Bepflanzung von Lärmschutzwällen und Grünflächen
L 10	Streuobst
L 11	Bioprodukte
L 12	Informationssystem Imkerei
L 13	Erhalt des Wehres bei Burglahr
L 14	Schleifen des Wehres bei Burglahr
L 15	(finanzielle) Unterstützung von land- u. forstwirtschaftlichen Maßnahmen
L 16	Fledermaus und Bergbau
Themenfeld Wirtschaft	
W 1	Gemeinsame Vermarktung des Gewerbestandorts A 3
W 2	Aufbau und Stärkung von Unternehmernetzwerken
W 3	Förderung des Einzelhandels / Erhaltung lebendiger Ortsmitten
W 4	Förderturm Willroth als wirtschaftlicher Faktor
W 5	Regenerative Energien: Aktivität zum Ausbau zu einer Modellregion
W 6	Entwicklung der Gewerbegebiete der Region
W 7	Verkehrliche Erschließung
W 8	Regionalvermarktung / Regionalmarketing
W 9	Vermarktungsinitiativen für Produkte aus der Region

ILEK-Nr.	Projektbezeichnung
Themenfeld Dorfentwicklung, Nahversorgung u. Soziales	
S 1	Kinder: Vernetzung der Betreuungsangebote
S 2	Alle Generationen: Stärkung des Miteinander
S 3	Jugend: neuer Ansatz für Partizipation
S 4	Senioren: Optimierung der Versorgungssituation
S 5	Angebote für Jugendliche
S 6	Förderung von Kindern mit besonderem Betreuungsbedarf
S 7	Integration von (ausländischen) Neubürgern
S 8	Erhaltung des dörflichen Charakters
S 9	Intensivere Nutzung der Bürgerhäuser
S 10	Schaffung von Grünoasen, Anlagen von Gärten und Parks
S 11	Barrierefreie Region
S 12	Mobilität für alle
S 13	„Lernende Region“
Themenfeld Tourismus, Naherholung und Kultur	
T 1	Sicherung u. Vernetzung der touristischen Infrastruktur / Schwerpunktbildung der VG'n innerhalb des Westerwaldes
T 2	Touristisches Wegekonzept inkl. Westerwaldweg
T 3	Stärkung der regionalen Identität
T 4	Informationsangebote für Touristen
T 5	Bekanntmachung, Vernetzung u. Vermarktung des touristischen Angebots
T 6	(thematische) Wander- / Fußwege
T 7	Errichtung von Erlebnis- und Lehrpfaden bzw. Themenwanderwegen
T 8	Wanderweg: Haubersteig (konkreter Vorschlag)
T 9	Radwegenetz (konkrete Vorschläge)
T 10	Reiten
T 11	Grenzbachtal
T 12	Ausbau und Bündelung des kulturellen Angebots
T 13	Ausbau und Bündelung von Sportangeboten für Familien
T 14	Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten in der Region
T 15	Erhaltung bestehender u. Schaffung weiterer Attraktionen in der Region

5 Teilflächennutzungsplanungen nach § 5 Abs. 2b BauGB

Die Verbandsgemeinde Dierdorf hat mit Datum vom 16.03.2006 die Steuerung der Windenergienutzung als sachliche Teilausgliederung vom Gesamtflächennutzungsplan beschlossen. Die Steuerung der Windenergienutzung erfolgt mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB in einem separaten Teilflächennutzungsplan (vgl. Ziff. 1.1).

6 Bevölkerung

Für die Flächenplanungen einer Verbandsgemeinde sind innerhalb der Beachtung diverser Bestimmungsfaktoren, die künftige Entwicklung und Struktur der Bevölkerung von Bedeutung. Je kleinräumiger und präziser Bevölkerungsvorausberechnungen sind, umso stärker müssen verbandseigene (örtliche) Gegebenheiten bei der Interpretation und Nutzung der Ergebnisse beachtet werden.

Grundsätzlich existieren zwei zentrale Einflussfaktoren für die Bevölkerungsentwicklung in einem bestimmten Raum (Raumeinheit):

- Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, das heißt Veränderungen aufgrund der Zahl der Geburten und Sterbefälle (Geburtenrate und Sterberate) und
- der Migrationssaldo, also die Differenz zwischen Zu- und Abwanderungen (Immigration und Emigration) über die Gebietsgrenzen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung, -struktur und zukünftige Bevölkerungs-/Einwohnerentwicklung

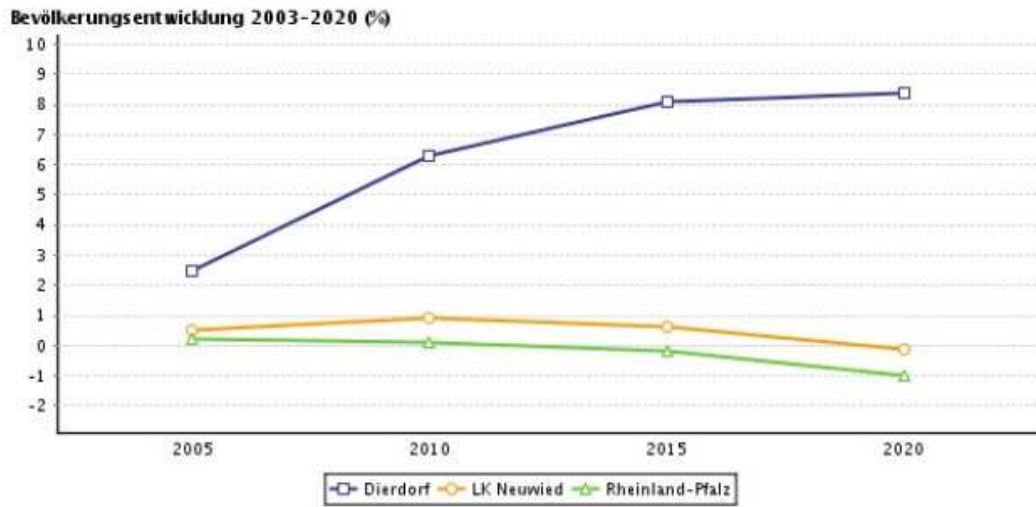
Bevölkerungsentwicklung in der VG Dierdorf im Zeitraum von 2000 bis 2010
(Statistisches Landesamt RLP / Einwohnerstatistik Einwohnermeldeamt VG Dierdorf)

Gemeinde Ortsteil	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dierdorf	5.862	6.034	6.045	6.140	6.112	6.130	6.111	6.068	6.032	6.004	5.992
- Stadtkern	2.871	2.966	2.987	3.027	2.993	2.983	2.892	2.878	2.864	2.849	2.866
- Brückrachdorf	778	783	777	784	798	771	787	788	770	759	750
- Elgert	417	423	419	425	424	432	433	424	422	427	419
- Giershofen	659	698	691	698	706	755	800	791	794	801	782
- Wienau	1.137	1.164	1.171	1.206	1.191	1.189	1.199	1.287	1.182	1.168	1.175
Großmaiseid	2.466	2.490	2.494	2.542	2.581	2.525	2.504	2.433	2.425	2.384	2.402
- Ortskern	2.142	2.168	2.151	2.197	2.248	2.195	2.204	2.135	2.124	2.095	2.113
- Kausen	324	322	343	345	333	330	300	298	301	289	289
Isenburg	769	758	761	732	730	710	705	692	687	667	653
Kleinmaiseid	1.322	1.354	1.373	1.363	1.380	1.405	1.399	1.386	1.419	1.414	1.380
Stebach	368	372	386	381	375	379	373	365	356	355	363
Marienhausen	518	513	524	529	537	532	505	517	510	511	521
Summe Einwohner VG Dierdorf	11.305	11.521	11.583	11.687	11.715	11.681	11.597	11.461	11.429	11.335	11.311

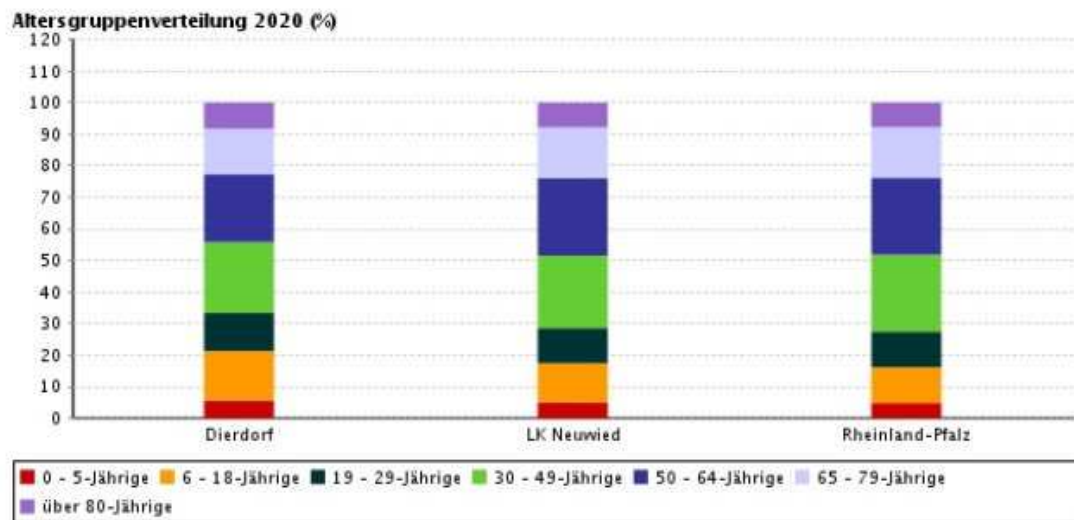
Bevölkerungsprognose der VG Dierdorf im Vergleich zum Landkreis Neuwied, der Region Mittelrhein-Westerwald sowie Rheinland-Pfalz von 2006 bis 2020 (Statistisches Landesamt RLP)

Alter in Jahren	VG Dierdorf				LK Neuwied		Region Mittelrhein- Westerwald		Rheinland-Pfalz	
	2006	2010	2015	2020	2006	2020	2006	2020	2006	2020
Anzahl										
unter 2	203	212	213	211	2 997	3 004	20 267	19 869	64 713	62 647
2–6	458	405	425	432	6 732	6 239	44 997	41 203	141 429	129 764
6–10	544	465	421	446	8 033	6 520	52 532	42 842	162 734	134 261
10–16	917	866	770	691	13 111	10 144	86 697	66 528	265 874	207 645
16–20	676	604	555	508	9 446	7 462	62 852	49 022	194 125	151 915
20–35	1 839	1 901	1 893	1 799	28 279	29 050	203 013	201 426	683 986	661 035
35–50	2 667	2 547	2 359	2 199	44 122	32 073	304 418	223 614	986 247	733 324
50–65	1 879	2 150	2 425	2 558	33 601	42 837	231 795	293 714	738 873	939 201
65–80	1 528	1 486	1 523	1 602	28 815	28 507	196 432	197 192	615 894	619 374
80 und älter	492	571	607	722	9 382	13 490	66 118	92 735	198 985	285 707
unter 20	2 798	2 552	2 384	2 288	40 319	33 369	267 345	219 464	828 875	686 232
20–65	6 385	6 598	6 677	6 556	106 002	103 960	739 226	718 754	2 409 106	2 333 560
65 und älter	2 020	2 057	2 130	2 324	38 197	41 997	262 550	289 927	814 879	905 081
Insgesamt	11 203	11 207	11 191	11 168	184 518	179 326	1 269 121	1 228 145	4 052 860	3 924 873
Anteile in %										
unter 2	1,8	1,9	1,9	1,9	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6
2–6	4,1	3,6	3,8	3,9	3,6	3,5	3,5	3,4	3,5	3,3
6–10	4,9	4,1	3,8	4,0	4,4	3,6	4,1	3,5	4,0	3,4
10–16	8,2	7,7	6,9	6,2	7,1	5,7	6,8	5,4	6,6	5,3
16–20	6,0	5,4	5,0	4,5	5,1	4,2	5,0	4,0	4,8	3,9
20–35	16,4	17,0	16,9	16,1	15,3	16,2	16,0	16,4	16,9	16,8
35–50	23,8	22,7	21,1	19,7	23,9	17,9	24,0	18,2	24,3	18,7
50–65	16,8	19,2	21,7	22,9	18,2	23,9	18,3	23,9	18,2	23,9
65–80	13,6	13,3	13,6	14,3	15,6	15,9	15,5	16,1	15,2	15,8
80 und älter	4,4	5,1	5,4	6,5	5,1	7,5	5,2	7,6	4,9	7,3
unter 20	25,0	22,8	21,3	20,5	21,9	18,6	21,1	17,9	20,5	17,5
20–65	57,0	58,9	59,7	58,7	57,4	58,0	58,2	58,5	59,4	59,5
65 und älter	18,0	18,4	19,0	20,8	20,7	23,4	20,7	23,6	20,1	23,1
Insgesamt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Messzahl: 2006=100										
unter 2	100	104,4	104,9	103,9	100	100,2	100	98,0	100	96,8
2–6	100	88,4	92,8	94,3	100	92,7	100	91,6	100	91,8
6–10	100	85,5	77,4	82,0	100	81,2	100	81,6	100	82,5
10–16	100	94,4	84,0	75,4	100	77,4	100	76,7	100	78,1
16–20	100	89,3	82,1	75,1	100	79,0	100	78,0	100	78,3
20–35	100	103,4	102,9	97,8	100	102,7	100	99,2	100	96,6
35–50	100	95,5	88,5	82,5	100	72,7	100	73,5	100	74,4
50–65	100	114,4	129,1	136,1	100	127,5	100	126,7	100	127,1
65–80	100	97,3	99,7	104,8	100	98,9	100	100,4	100	100,6
80 und älter	100	116,1	123,4	146,7	100	143,8	100	140,3	100	143,6
unter 20	100	91,2	85,2	81,8	100	82,8	100	82,1	100	82,8
20–65	100	103,3	104,6	102,7	100	98,1	100	97,2	100	96,9
65 und älter	100	101,8	105,4	115,0	100	109,9	100	110,4	100	111,1
Insgesamt	100	100,0	99,9	99,7	100	97,2	100	96,8	100	96,8

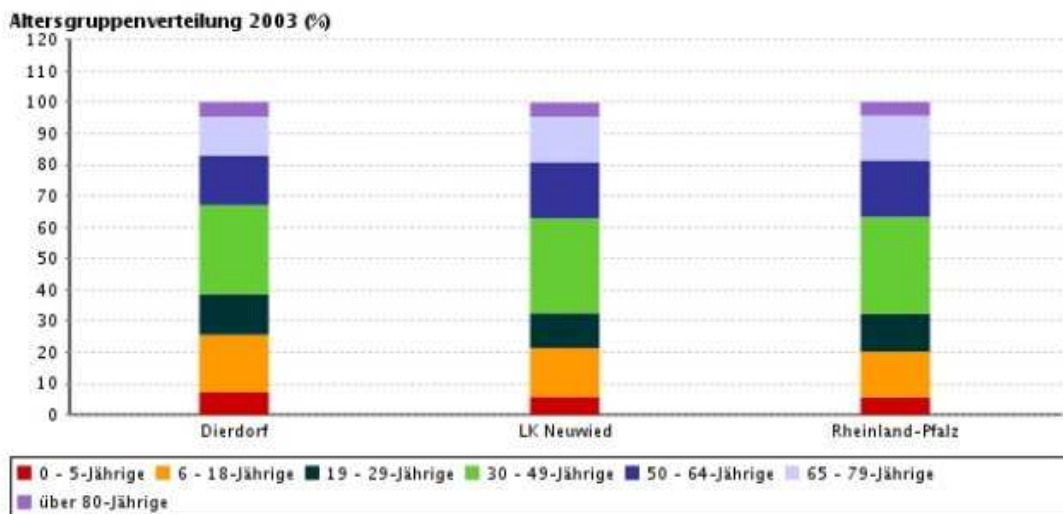
Die Modellrechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden bis 2020 basiert auf den Ergebnissen der mittleren Variante der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006), die in der Statistischen Analyse N° 7 „Rheinland-Pfalz 2050“ veröffentlicht wurden. Die in der vorliegenden kleinräumigen Darstellung ausgewiesenen Ergebnisse für die Landkreise und die Regionen sowie für Rheinland-Pfalz (Addition der gerundeten Einzelergebnisse auf der Verbandsgemeindeebene) weichen geringfügig von den dort wiedergegebenen Ergebnissen ab.



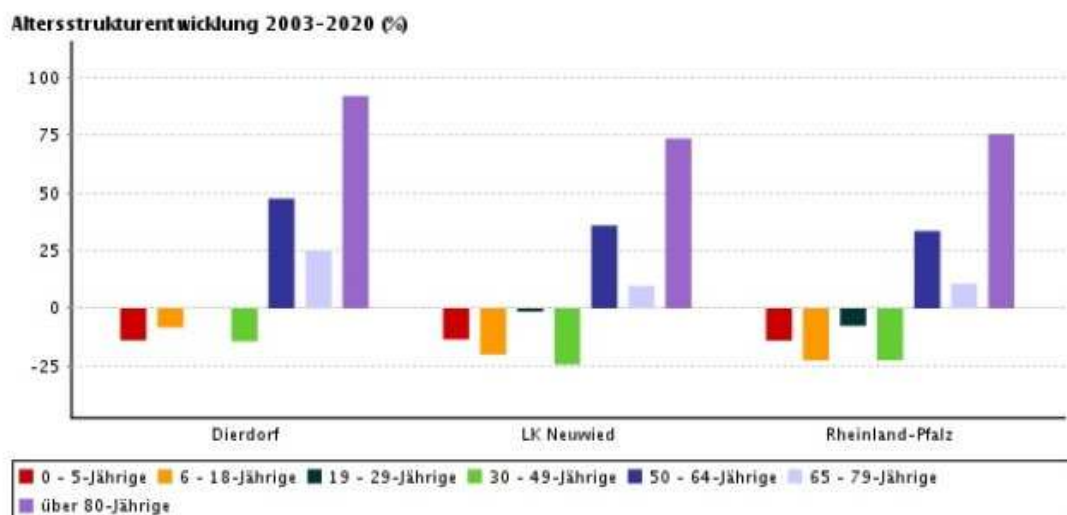
Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies), eigene Berechnungen.

Die künftige Einwohnerentwicklung sowie deren Strukturen bilden die wichtigste Grundlage zur Bestimmung des notwendigen Baulandbedarfs und der Ausstattung der Infrastruktur in der Verbandsgemeinde Dierdorf.

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB „... sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist...“ Bauleitpläne aufzustellen. Der Auszug aus dem BauGB ist einerseits eine Verpflichtung der Gemeinde, andererseits aber auch eine Beschränkung das Maß festzulegen, in welchem Umfang neue Bauflächen darzustellen sind, um bis zur Fortschreibung des FNP ein Angebot an Bauflächen zu erhalten, welches auch der zu erwartenden Nachfrage entspricht.

Entsprechend der Bevölkerungsprojektion 2000 bis 2020 des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (vgl. Tab. oben) mit einer Bevölkerungszahl von rund 11.168 Einwohnern im Jahr 2020 für die VG Dierdorf verzeichnet diese, im Vergleich zum Landkreis und der Region nur einen leichten Abstieg.

Obwohl der Abstieg der absoluten Bevölkerungszahl nur gering (eher noch als Stagnation zu bezeichnen) ist, ergaben sich die in den obigen Tabellen und Graphiken dargestellten drastischen Verschiebungen in der Alterstruktur der Bevölkerung.

6.2 Dierdorf im demographischen Wandel

Grundsätzlich stellen Veränderungen in Demographie und Wirtschaft immer wieder neue Herausforderungen an den Städtebau.

Wirtschaftlicher Strukturwandel, rückläufige Bevölkerungszahlen, Wohnungsleerstände und brach fallende Gewerbeflächen verursachen Verhältnisse, die z.T. erhebliche Anpassungen zur Herstellung städtebaulicher Strukturen auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten erfordern.

Die demographischen Veränderungen beruhen innerhalb der quantitativen und strukturellen Betrachtung auf vier Hauptkomponenten:

1. Der Bevölkerungsabnahme aufgrund des natürlichen Saldos von Geburten und Sterbefällen,
2. der inter- und innerregionalen Wanderung,
3. Der Zunahme der Lebenserwartung von Frauen und Männern und dem Älterwerden der Gesellschaft,
4. der Zunahme des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Entgegen dem allgemeinen demographischen Prozess (vgl. o.) greifen in der Verbandsgemeinde Dierdorf Entwicklungsprozesse, die durch Verschiebung unterschiedlichster Faktoren geprägt sind.

Folgende Faktoren / Indikatoren („Indikatorenpool“) wurden berücksichtigt:

- Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre,
- Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020,
- Medianalter 2020 (Durchschnittsalter),
- Arbeitsplatzzentralität,
- Arbeitslosenquote,
- Steuereinnahmekraft,
- Anteil Hochqualifizierte,
- Anteil Mehrpersonenhaushalte mit Kindern.

Mit der Darstellung dieses „Indikatorenpools“ auf Ebene der FNP-Fortschreibung will die VG Dierdorf den für sie zutreffenden Demographietyp erfassen, mehr Transparenz über die demographische Entwicklung erzielen, und damit rechtzeitig die Weichen für einen angepasste Flächen- und Städteplanung stellen.

Der Pool umfasst Daten des Statistischen Landesamtes, der Bundesagentur für Arbeit, der Gesellschaft für Konsumforschung und des Stiftverbands Wissenschaftsstatistik.

Zur besseren Einordnung werden die Daten der Stadt Dierdorf mit dem Landkreis Neuwied und dem Bundesland Rheinland-Pfalz gegenüber gestellt.

Indikatoren der statistischen Bestimmung des Demographietyps	Dierdorf	LK Neuwied	Rheinland-Pfalz
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (in %)	4,9	1,8	1
Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020 (in %)	8,1	0,1	- 1
Median-Alter 2020 (in Jahre)	44,3	47,9	47,7
Bedeutung als Arbeitsort (Arbeitsplatzzentralität)	0,9	0,9	0,9
Arbeitsplatzentwicklung 2000 – 2005 (in %)	- 3,1	- 5,2	- 3,6
Arbeitslosenquote (in %)	15,8	13,8	12,3
Kommunale Steuereinnahmen pro Einwohner (in Euro)	538,9	658,7	634,4
Anteil Hochqualifizierte am Wohnort (in %)	4,1	5,9	7,4
Anteil Haushalte mit Kindern (in %)	k.A.	k.A.	k.A.
Indikatoren zur Erläuterung des Demographietyps	Dierdorf	LK Neuwied	Rheinland-Pfalz
Familienwanderung (Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen und der 30-49-Jährigen) (in pro 1.000 Ew.)	5,2	4,4	3,4
Bildungswanderung (Wanderungssaldo der 18-24-Jährigen) (in pro 1.000 Ew.)	- 8,9	- 4,8	9,1
Median-Alter (in Jahre)	38,9	42,5	42,4
Anteil unter 18-Jährige in 2005 (in %)	22,2	18,2	16,9
Anteil unter 18-Jährige in 2020 (in %)	20	16,5	15,3
Anteil 60- bis 79-Jährige 2005 (in %)	16,6	20	19,5
Anteil 60- bis 79-Jährige 2020 (in %)	21,4	23,7	23,6
Anteil der 80- Jährige 2005 (in %)	4,8	4,8	4,6
Anteil der 80- Jährige 2020 (in %)	8,3	7,9	7,8

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Innerhalb des Demographiespektrums lässt sich Dierdorf als Demographietyp „**Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil**“ (Typ 5) einstufen. Kennzeichnend für diesen Demographietyp ist die Lage in verstädterten Räumen und in verdichteten Kreisen von Agglomerationsräumen. Er zeigt Verwandtschaft mit dem Typ „Prosperierende Städte u. Gemeinden im ländlichen Raum“ (Typ 7).

6.2.1 Charakteristische demographische Entwicklungen für Dierdorf (Demographietyp 5)

Das Wachstum der Bevölkerung ist eines der wichtigsten Merkmale der Gemeinden, die dem Demographietyp 5 angehören. Die Geburtenraten liegen höher als in allen anderen Demographietypen (Clustern). Charakteristisch sind die vielen Familien mit Kindern und eine insgesamt überproportional junge Bevölkerung. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung liegt in diesem Cluster am höchsten, und es wohnen hier verhältnismäßig wenig ältere Menschen. Die Zuwanderung von Familien begünstigt die relativ moderaten Alterungsprozesse.

In den Gemeinden dominiert die Wohnfunktion, ihre Bedeutung als Arbeitsort ist verhältnismäßig gering. Obwohl die Arbeitslosenzahlen unter dem Durchschnitt liegen und die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren leicht zugenommen hat, wandern viele der 18- bis 24-jährigen Berufseinsteiger und Bildungswanderer ab.

Typisch für ländliche Gemeinden sind die vergleichsweise wenigen qualifizierten Arbeitskräfte und die niedrigen kommunalen Steuereinnahmen. Aufgrund der etwas schwächeren ökonomischen Basis fällt das Bevölkerungswachstum bescheidener aus als in den prosperierenden Städten und Gemeinden im ländlichen Raum (Typ 7). Die Bevölkerung bleibt jedoch auch in Zukunft stabil.

6.2.2 Übersicht der Demographietypen für Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 100.000 Einw.

Weitere Demographietypen für Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 100.000 Einwohnern lassen sich in der folgenden Tabelle darstellen (Quelle: Bertelsmann Stiftung „Aktion 2050“):

Demographietyp	Bezeichnung
1	Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil
2	Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstumserwartungen
3	Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen
4	Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung
5	Stabile Städte u. Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil
6	Städte u. Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik
7	Prosperierende Städte u. Gemeinden im ländlichen Raum
8	Wirtschaftlich starke Städte u. Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität
9	Exklusive Standorte

7 Siedlungswesen

Im Sinne eines Flächen- und Infrastrukturmanagements, welches sich der abzeichnenden demographischen Entwicklung angepasst, ist gegenüber den zurückliegenden Jahren eher von einem moderaten Anstieg des Siedlungsflächenbedarfs für die VG Dierdorf auszugehen.

Die VG Dierdorf hat sich in ihrer Flächennutzungsplanung zum Ziel gesetzt:

- die vorhandenen Strukturen zu nutzen und entsprechende Siedlungsentwicklungen möglichst darin zu integrieren,
- die Innenentwicklung und Flächenarrondierung um den Bestand einer Außenentwicklung vorzuziehen (gem. regionalplanerischer Vorgabe sollen zukünftig auch die Baulandreserven im Innenbereich kartiert werden),
- die Qualitätsverbesserung des Bestands und Stärkung der Vitalität der Innenbereiche,
- die langfristige Sicherung eines qualitativ hochwertigen und wohnungsnahen Schul- und Bildungsangebotes,
- die Konzentration der Entwicklung auf die zentralen Orte (bzw. Einwohnerstärksten und soziokulturell besser ausgestatteten Orte) zu favorisieren,
- die räumliche Bündelung von Infrastrukturangeboten (Effizienzsteigerung, Nutzung von Synergieeffekten),
- den Aufbau und die Nutzung von interkommunalen Kooperationsbeziehungen zu fördern.

Im Folgenden werden die Fortschreibungspunkte des Flächennutzungsplanes den Stadtteilen und Ortsgemeinden zugeordnet und entsprechend differenziert dargestellt.

7.1 Bereich Stadt Dierdorf

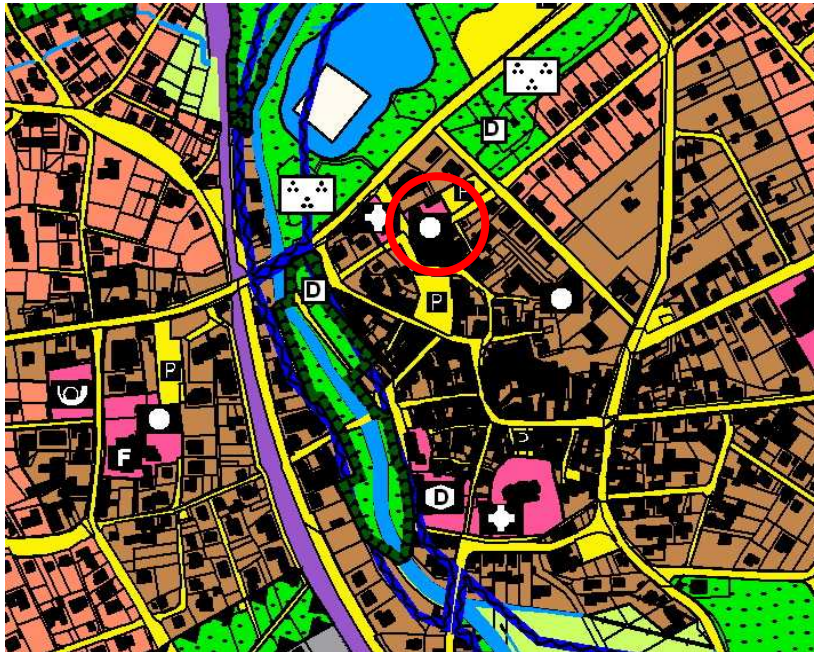
7.1.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Stadt Dierdorf

A. Die folgenden Änderungspunkte betreffen die Darstellung / Anpassung von in den Straßenführungen geänderten Verkehrsflächen:

1. Straßenführung „Schlimmhohl“
2. Straßenführung „Krotoszyner Ring“
3. Straßenführung „Kreisel B 413 / Königsberger Straße (Sattler)“
4. Straßenführung „Kreisel B 413 / Hallenbad“
5. Straßenführung „Schulstraße“ (Verlängerung der westl. Begrenzung Sportplatz)

Diese Änderungspunkte werden durch die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Übernahme der aktuellen Daten des Allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK-Daten) dargestellt. Es erfolgt eine Anpassung an die Vermessungsdaten.

B. In der „Marktstraße“ wurde ein Stadtbüro eingerichtet. Dieses Stadtbüro ist als öffentliche Verwaltung mittels Planzeichen im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen und damit nachrichtlich zu übernehmen. Die Kennzeichnung erfolgt als „Einrichtung bzw. Fläche für Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung“.

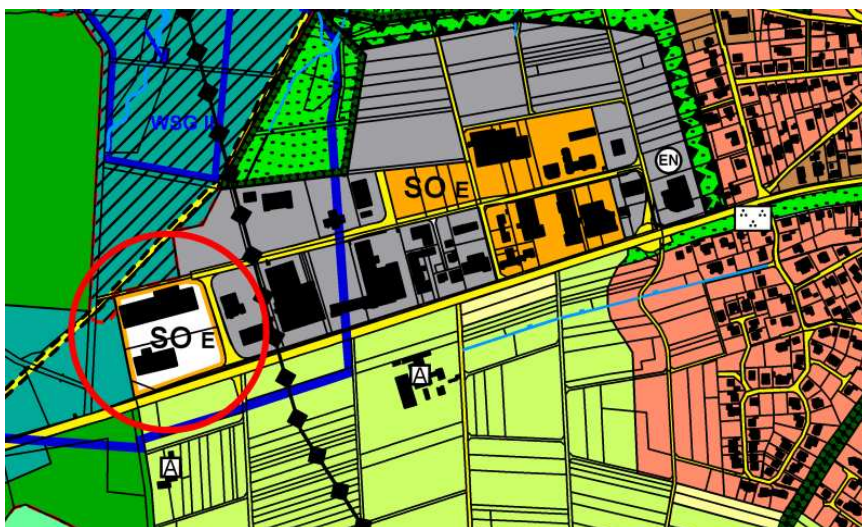


Übersichtsplan (Ausschnitt) von Dierdorf-Kernbereich mit Kennzeichnung des Stadtbüros in der Marktstraße (ohne Maßstab, genordet)

C. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Märker Wald / B 413“ trat gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Neuwied am 01.10.2007 in Kraft.

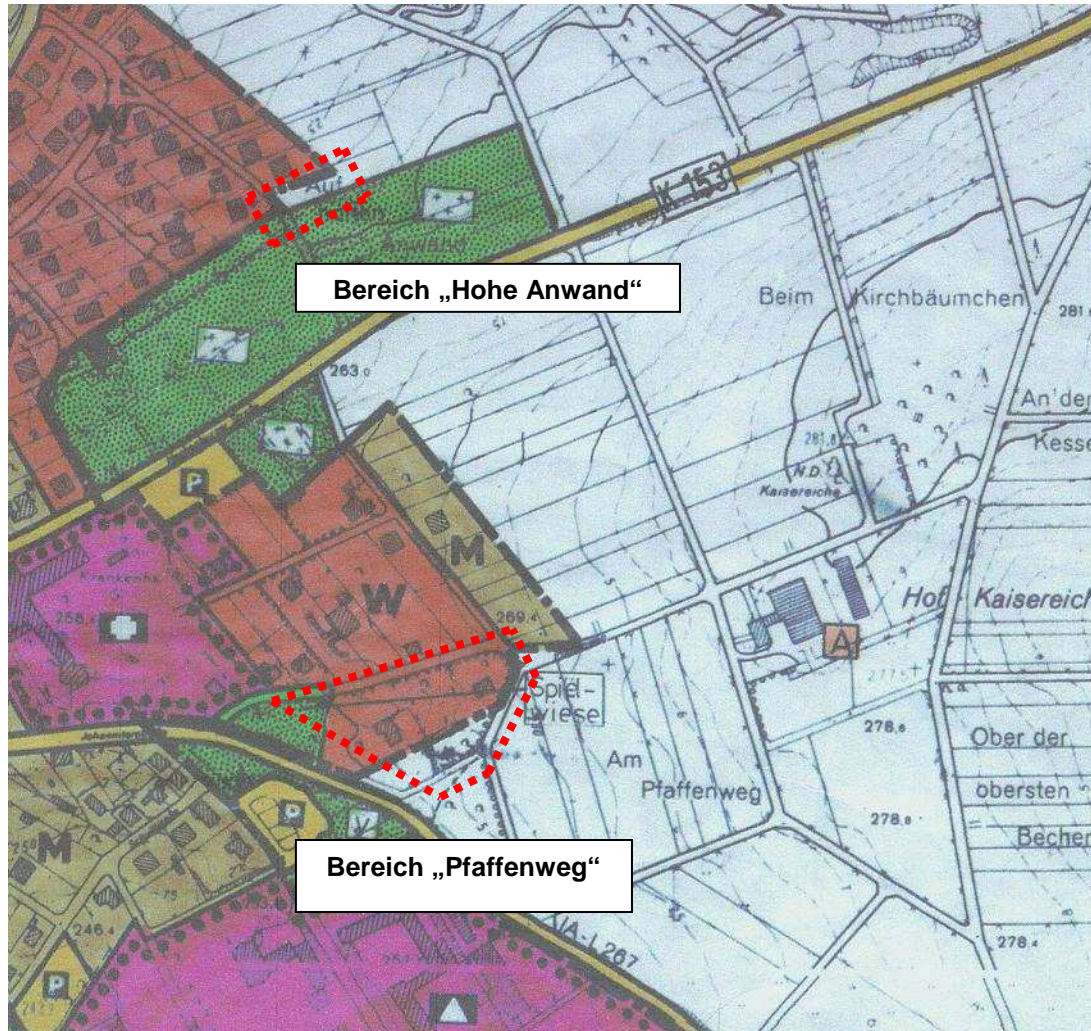
Die 6. Änderung nach § 13 a BauGB des Bebauungsplanes „Märker Wald / B 413“ wurde am 04.12.2008 als Satzung beschlossen, am 16.04.2009 genehmigt und am 29.04.2009 bekannt gemacht.

Die Kennzeichnung in der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“. Die östlich im Bereich „Märker Wald/B 413“ dargestellte Sondergebietsfläche hat ebenfalls die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“



Übersichtsplan des Bereiches „Märker Wald / B 413“ mit Kennzeichnung bzw. Darstellung der aktuellen Festlegung der Flächennutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ (ohne Maßstab, genordet)

7.1.2 Bereich zwischen Friedhof und dem nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Hohe Anwand“ (Di 1)



Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche „Hohe Anwand“ und „Pfaffenweg“ (ohne Maßstab, genordet)

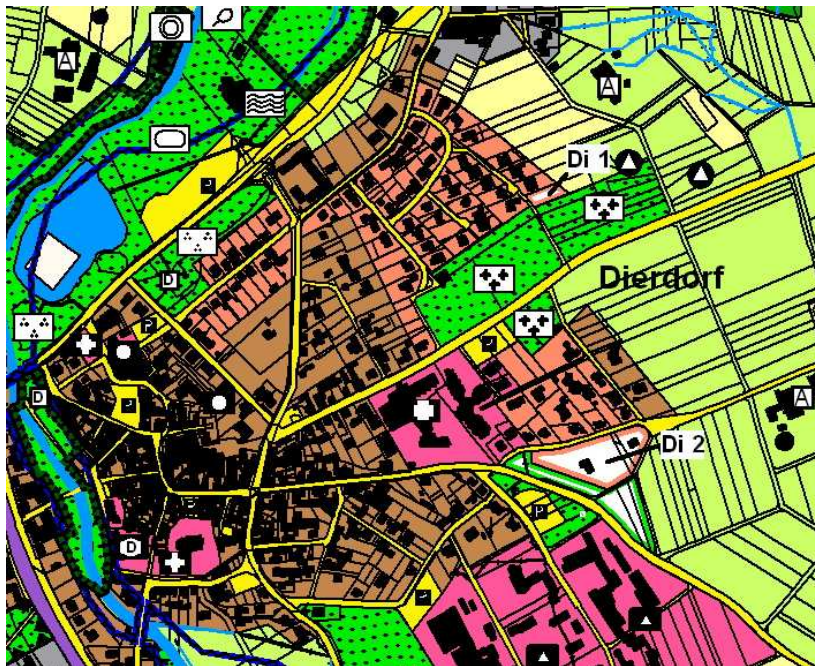
Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Hohe Anwand“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Dierdorf
Lage	nordöstliche Ortslage
Exposition	leicht nördlich exponiert
Größe	ca. 0,1 ha
Derzeitige Flächennutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Grünland mit lückigen, randlichen Baumbewuchs zur Siedlung hin)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Wohnbaufläche (Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes um eine Parzelle, Flst. 120)
Schutzstatus nach LNatSchG	-

Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Landwirtschaft. Der Planbereich befindet sich zwischen der Friedhofserweiterungsfläche (derzeit noch landw. genutzt) und der bestehenden Wohnsiedlung an der Straße „Hohe Anwand“.
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Land- und Forstwirtschaft: Acker
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Keine direkten Aussagen und Verbindungen zu Projektzielen erkennbar.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung und –arrondierung um ein Baugrundstück
Verkehrliche Anbindung	Über die Straße „Hohe Anwand“ ist die verkehrliche Anbindung gegeben. Sie kann als Stichweg auf das geplante Baugrundstück geführt werden.
Ver- und Entsorgung	Die Nutzung vorhandener Hauptversorgungseinrichtungen (insb. Kanal u. Wasser) ist seitens der VG-Werke Dierdorf gesichert.
Soziale Infrastruktur	Krankenhaus, Kindergarten, Schule, Sport-, Spiel- u. Erholungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärm) sind keine Konflikte und Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.
Altablagerungen	Im näheren Umfeld (außerhalb) der geplanten Siedlungserweiterungsfläche Di 1 „Hohe Anwand“ befindet sich die Altablagerung mit der Erhebungsnummer 138 03 012-0201. Es handelt sich um einen Bereich, der als nicht zugelassene Deponie/Gemeinemüllplatz zur Ablagerung von Siedlungsabfällen und Abfällen unbekannter Art und Herkunft genutzt wurde. Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die durch die SGD-Nord Koblenz als Obere Abfallbehörde, auf Grund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG, entsprechend eingestuft wurde.
Städtebauliche Konflikte	a) Die Erweiterungsfläche für den Friedhof befindet sich in der südlichen Angrenzung der Planfläche. b) Die Altablagerung mit der Erhebungsnummer 138 03 012-0201 ist in den weiteren Planungen zu beachten und ggf. näher zu untersuchen.
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	Die im FNP dargestellte Friedhofserweiterungsfläche Ost wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die beabsichtigte Nutzung eines weiteren Wohnbaugrundstückes könnte die Lücke zwischen bestehender Bebauung und Friedhofserweiterungsfläche schließen.
Städtebauliche Bewertung	Als Wohnbaufläche zur Arrondierung geeignet.

7.1.3 Bereich „Pfaffenweg“ (Di 2)

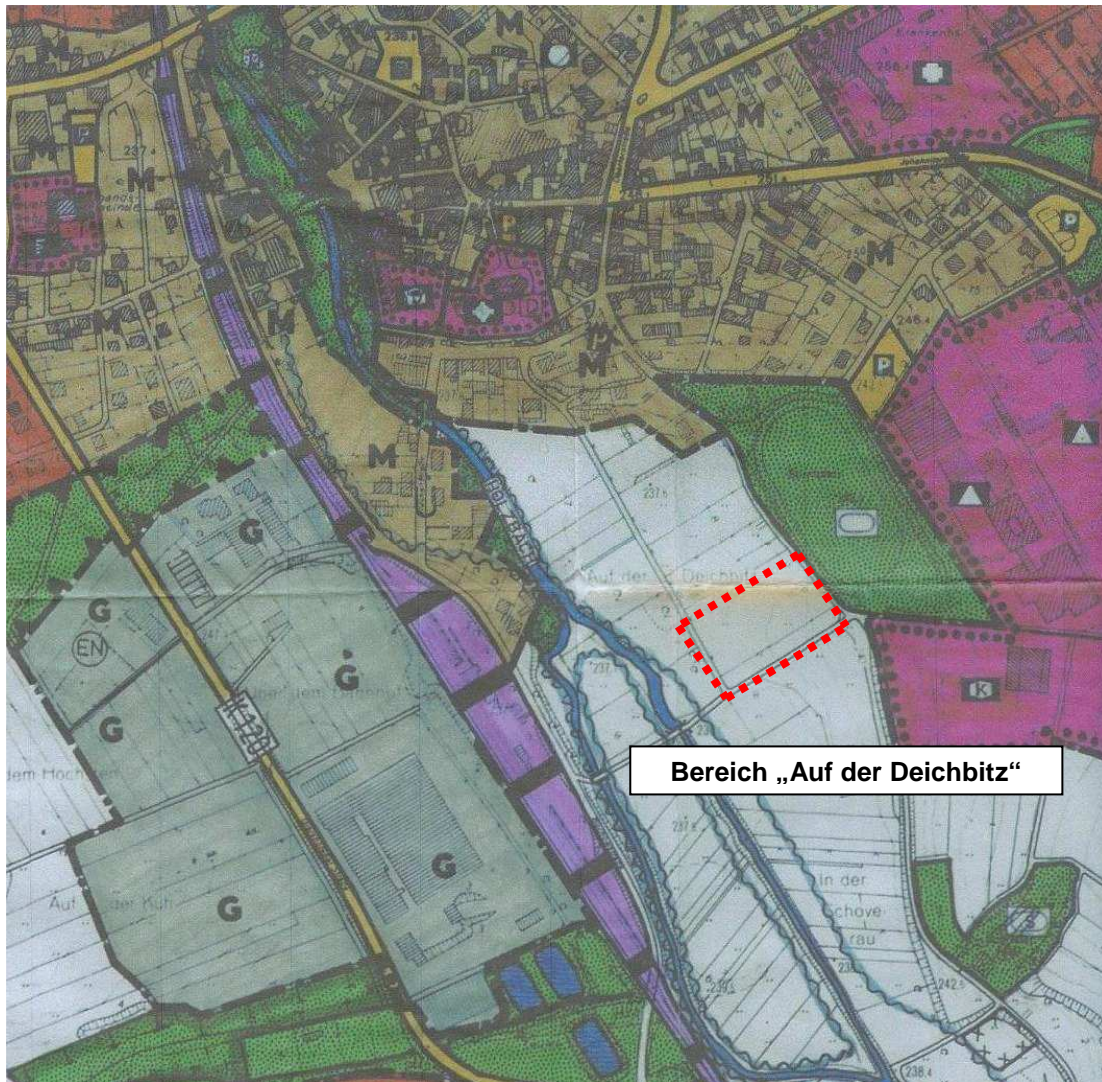
Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Pfaffenweg“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Dierdorf
Lage	östliche Ortsrandlage
Exposition	westlich exponiert
Größe	Siedlungserweiterungsfläche: ca. 0,7 ha (ohne Grünfläche)
Derzeitige Flächennutzung	private Gartenfläche (parkähnlicher Charakter, mit Grünflächen und Baum- und Heckenbestand)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Wohnbauflächen, bei gleichzeitiger Neuordnung / Erweiterung einer Grünfläche
Schutzstatus nach LNatSchG	-
Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Siedlung, „Wohnbauflächen – Bestand“, öffentl. Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielwiese“ (Grundstücksspitze am Einmündungsbereich zur L 267), Fläche für Land- und Forstwirtschaft
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsfläche Wohnbau • Fläche für die Landwirtschaft: Grünland, intensiv genutzt • Fläche für die Landwirtschaft: Streuobst - Planung -
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Keine direkten Aussagen und Verbindungen zu Projektzielen erkennbar.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung und Arrondierung der Ortslage.
Verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Anbindung ist über die Johanniterstraße und den Pfaffenweg gegeben. Somit ist eine wirtschaftlich beidseitige Erschließung des Pfaffenweges, unter Weiterführung der vorhandenen Bebauung, möglich. Eine separate Erschließung zur freien Strecke der L 267 ist nicht nötig und auch nicht vorgesehen.
Ver- und Entsorgung	Die Erweiterungsfläche ist unproblematisch an die bestehende Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Schmutzwasserentsorgung kann über den vorhandenen Kanal erfolgen; das anfallende Niederschlagswasser sollte entweder auf den jeweiligen Grundstücken verwertet oder aber an den bestehenden Regenwasserkanal in der Schulstraße angeschlossen werden.
Soziale Infrastruktur	Bedingt durch die Zentrumsnähe ist die soziale Infrastruktur als gut zu bezeichnen (z.B. Krankenhaus, Schule in unmittelbarer Nachbarschaft).
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind Konflikte und Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen, da sich direkt an die Fläche das Krankenhaus und die L 267 an-

	schließt. Immissionsschutzbelange bezüglich des nahe gelegenen Aussiedlerhofes (Fam. Ehrenstein) können zurückgestellt werden, da es bereits am Ende des Pfaffenweges Bebauung gibt, die deutlich näher am Betrieb der Fam. Ehrenstein liegt.
Städtebauliche Konflikte	Wegfall bzw. Reduzierung einer innerörtlichen Grünfläche. Wegfall raumbildender Gehölzstrukturen.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	Die im FNP im Bereich des Pfaffenweges dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielwiese ist faktisch nicht vorhanden. Dort befindet sich eine Baum- und Holzschnittlagerfläche.
Städtebauliche Bewertung	Als Baufläche weitgehend geeignet. Eine wirtschaftliche Erschließung ist unter Nutzung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich. Vorhandene Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten.



Übersichtsplan der FNP-Fortschreibungsbereiche „Hohe Anwand“ (DI 1) und „Pfaffenweg“ (DI 2) der Stadt Dierdorf (ohne Maßstab, genordet)

7.1.4 Bereich südwestlich des Schulgeländes „Auf der Deichbitz“ (Di 3)



Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs „Auf der Deichbitz“, Dierdorf Kernstadt (ohne Maßstab, genordet)

Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Auf der Deichbitz“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Dierdorf
Lage	zentrale Ortsrandlage
Exposition	westlich exponiert
Größe	Siedlungserweiterungsfläche: ca. 0,7 ha (davon ca. 0,35 ha Gemeinbedarfsfläche und ca. 0,35 ha Kompensationsfläche)
Derzeitige Flächennutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen - Kindergarten“ mit angrenzender Kompensationsfläche
Schutzstatus nach LNatSchG	-

Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Land- und Forstwirtschaft (Grünland, intensiv genutzt), angrenzendes Überschwemmungsgebiet
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für die Landwirtschaft: Grünland, intensiv genutzt (Bestand) • Fläche für die Landwirtschaft: Entwicklung von extensivem Grünland, von Feuchtwiesen in Auenbereichen (Planung) • Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Keine direkten Aussagen und Verbindungen zu Projektzielen erkennbar. Für den benachbarten Holzbach sieht das ILEK eine „Bachentwicklung als Rückgrat der Biotopvernetzung“ (Nr. L 3) vor.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung durch Ausweitung eines Gemeinbedarfslächenkomplexes (Schule nebst Anlagenumfeld).
Verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Anbindung ist über die Giershofener Straße bzw. den Giershofener Weg gegeben.
Ver- und Entsorgung	<p>Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt werden.</p> <p>Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer kann nur über eine Hebeanlage erfolgen, die der Bauherr auf dem betroffenen Grundstück einzurichten hat. Das Plangebiet liegt in einer "Senke". Es ist sowohl in Richtung Holzbach / Bahnhofstraße (zum Verbindungssammler) als auch in Richtung Schulzentrum (zur dortigen Flächenkanalisation) nicht im freien Gefälle an die Entsorgungsanlage der VG-Werke anschließbar.</p> <p>Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswasser kann - soweit eine insoweit vorrangig zu prüfende Versickerung auf dem eigenen Grundstück der Stadt ausscheidet - über eine entsprechende Leitung in den Holzbach erfolgen soweit wasserrechtliche Bedenken nicht bestehen (Angaben der VG Werke, 01.07.2009).</p>
Soziale Infrastruktur	Bedingt durch die Zentrumsnähe und das Schulanlagenumfeld ist die soziale Infrastruktur als gut zu bezeichnen.
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte zu erwarten.
Städtebauliche Konflikte	Möglicher Wegfall bzw. Reduzierung einer innerörtlichen Auengrünfläche (begleitend zum Holzbach).
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	Die Belange der Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet des Holzbaches) und des Arten- und Biotopschutzes sind im Verfahren zu beachten, stehen aber nach Auskunft

	der Oberen Wasserbehörde (nachrichtlich, 01.07.2009) der Planfläche nicht entgegen.
Städtebauliche Bewertung	Unter Berücksichtigung der konkurrierenden Belange ist die Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche des bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächenkomplexes „Schule“ zu sehen.



Übersichtsplan der FNP-Fortschreibungsbereiche „Auf der Deichbitz“ (DI 3) (Gemeinbedarfsfläche mit angrenzender Kompensationsfläche) der Stadt Dierdorf (ohne Maßstab, genordet)

7.2 Stadtteil Giershofen

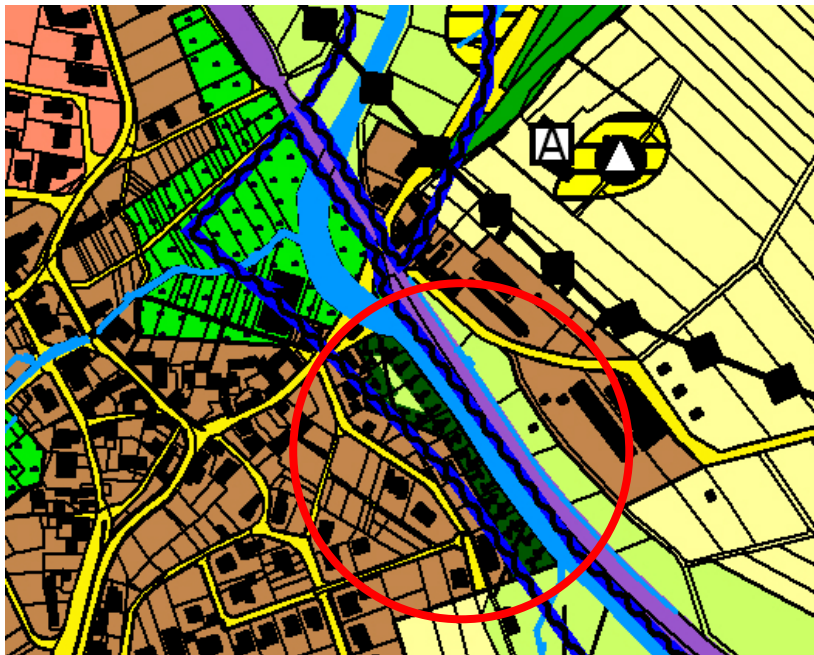
7.2.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Giershofen

A. Die folgenden Änderungspunkte betreffen die Darstellung / Anpassung von in den Straßenführungen geänderten Verkehrsflächen:

1. Straßenführung „Schlimmenberg“
2. Straßenführung „Raiffeisenstraße“
3. Straßenführung „Südhang“

Diese Änderungspunkte werden durch die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Übernahme der aktuellen Daten des Allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK-Daten) dargestellt. Es erfolgt eine Anpassung an die Vermessungsdaten.

B. Für den Satzungsbereich „Zum Schönholz“ (Satzungsbeschluss 30.08.2001, Satzungsbeschluss 1. Änderung 02.03.2005) sind die naturschutzfachlichen Kompensationsflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in den Flächennutzungsplan zu übernehmen und darzustellen. Der im Bereich der Satzung verlaufende Holzbach ist gem. RROP 2006 als „Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung“ dargestellt. Diesem Belang trägt die Kompensationsfläche Rechnung.



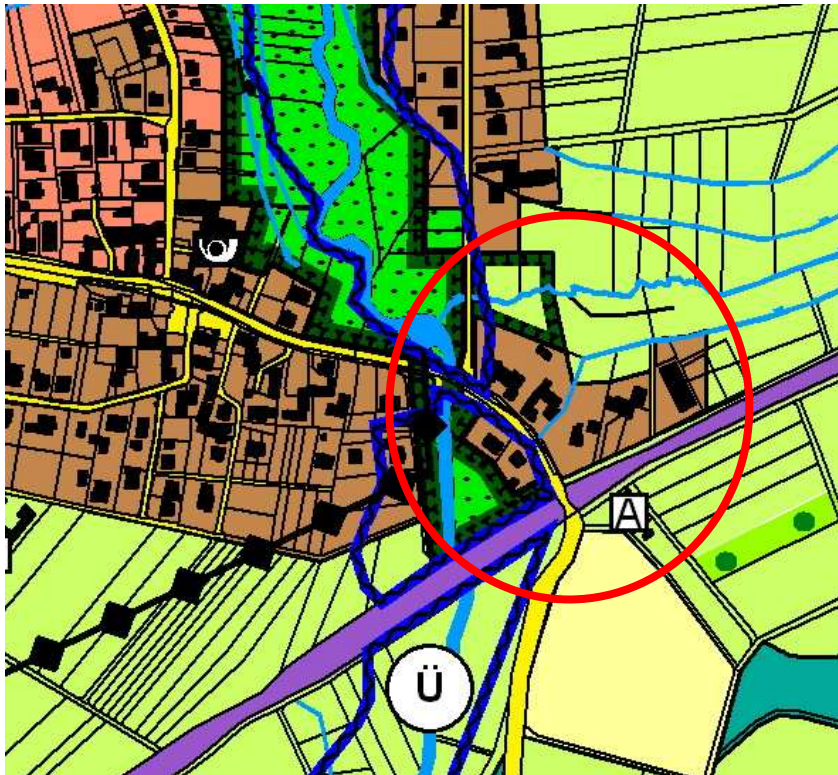
Übersichtsplan (Ausschnitt),
STT Giershofen, mit Kenn-
zeichnung der naturschutzfach-
lichen Kompensationsfläche
(ohne Maßstab, genordet)

7.3 Stadtteil Brückrachdorf

7.3.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Brückrachdorf

Für den Planbereich zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Mühlenweg“ (Satzungsbeschluss vom 10.09.2003) sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes um die Mischbauflächen und Kompensationsflächen zu ergänzen.

Der in diesem Bereich verlaufende Holzbach ist gemäß RROP 2006 als „Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung“ dargestellt. Seine Aue ist ein „Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz“. Diesen Belangen trägt die Ergänzungssatzung sowie die dortigen Kompensationsflächen Rechnung.



Übersichtsplan (Ausschnitt),
STT Brückrachdorf, mit
Kennzeichnung des Berei-
ches „Mühlenweg“
(ohne Maßstab, genordet)

7.4 Stadtteil Elgert

7.4.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Elgert

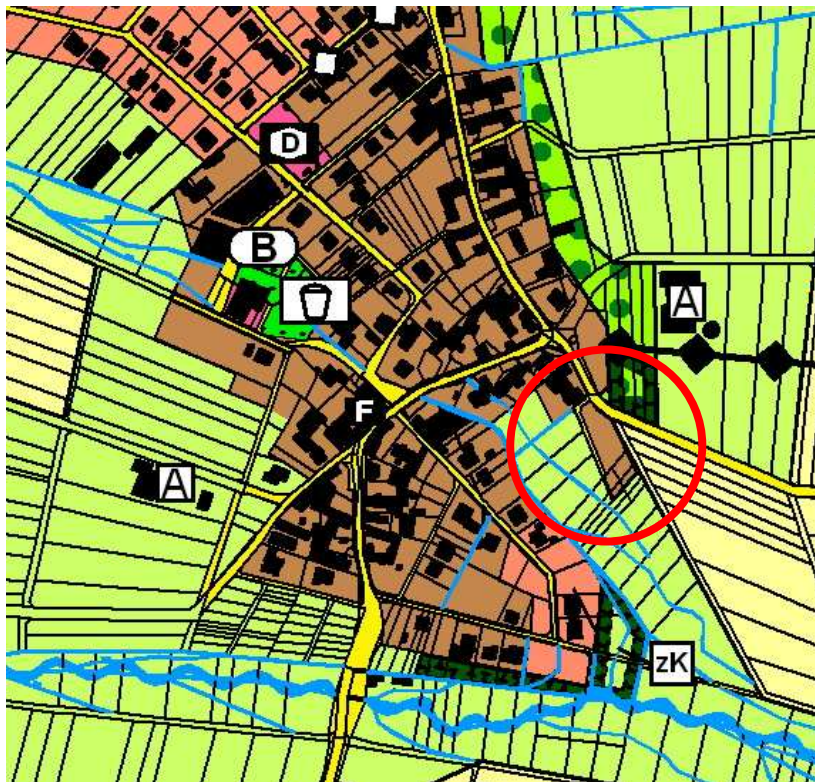
A. Der folgende Änderungspunkt betrifft die Darstellung / Anpassung von einer in der Straßenführung geänderten Verkehrsfläche:

1. Straßenführung „Fuchshege“

Dieser Änderungspunkt wird durch die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Übernahme der aktuellen Daten des Allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK-Daten) dargestellt. Es erfolgt eine Anpassung an die Vermessungsdaten.

B. Die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Marother Straße“, Stadt Dierdorf, Stadtteil Elgert, wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Sie trat mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Der Planbereich wird entsprechend der Satzung als Mischbaufläche in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.



Übersichtsplan (Ausschnitt),
STT Elgert mit Kennzeichnung
des Bereichs „Marother Straße“
(ohne Maßstab, genordet)

7.5 Stadtteil Wienau

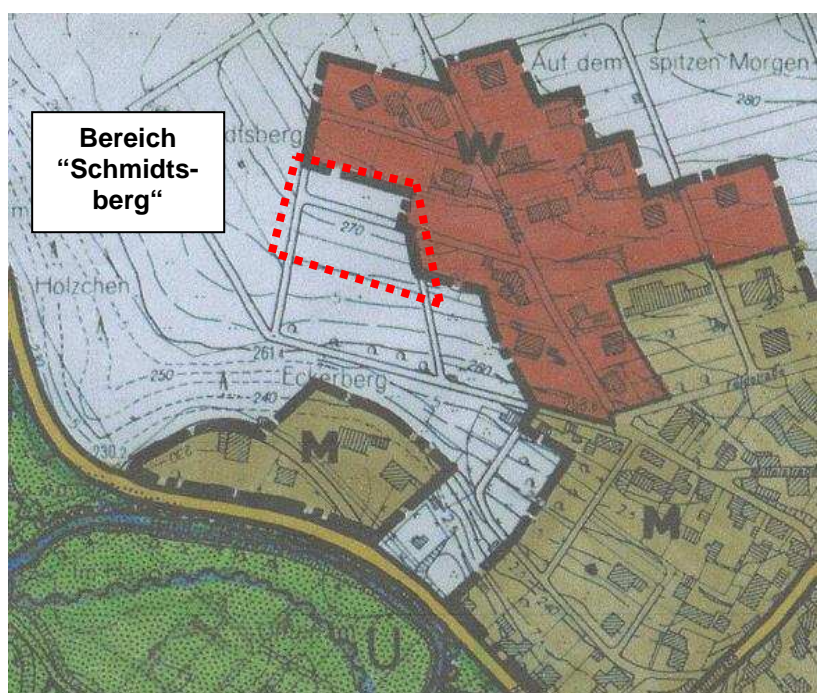
7.5.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb des Stadtteiles Wienau

A. Der folgende Änderungspunkt betrifft die Darstellung / Anpassung von einer in der Straßenführung geänderten Verkehrsfläche:

1. Straßenführung „K 122“, Wegfall Kreisel

Dieser Änderungspunkt wird durch die Digitalisierung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen Übernahme der aktuellen Daten des Allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK-Daten) dargestellt. Es erfolgt eine Anpassung an die Vermessungsdaten.

7.5.2 Bereich „Schmidtsberg“ (Wi 1)

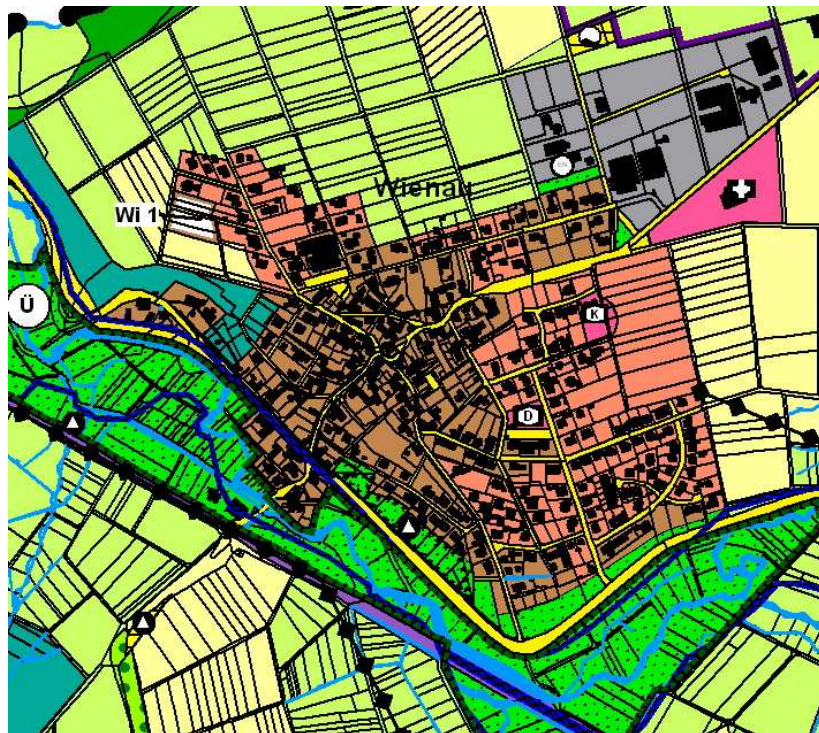


Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) der VG Dierdorf, Stadtteil Wienau, Fortschreibungsbereich „Schmidtsberg“ (Wi 1) (ohne Maßstab, genordet)

Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Schmidtsberg“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Wienau
Lage	westliche Ortslage
Exposition	südlich exponiert
Größe	ca. 0,4 ha
Derzeitige Flächennutzung	landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Silagefläche)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Mischbaufläche (Erweiterung einer bestehenden Siedlungsfläche)
Schutzstatus nach LNatSchG	-
Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft

(Stand: 2001)	
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Land- und Forstwirtschaft: Acker
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Keine direkten Aussagen und Verbindungen zu Projektzielen erkennbar.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung und Arrondierung des Ortsrandes unter teilweiser Nutzung bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen.
Verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Anbindung ist aus der Ortslage heraus – über die „Dorfstraße“ – gegeben. Die weitere Erschließung erfolgt über einen parallel zur Ringstraße verlaufenden Fahrweg, welcher dann ausgebaut werden kann.
Ver- und Entsorgung	Die Erweiterungsfläche ist an die bestehende Wasserversorgungsanlage (Hochzone) anschließbar. Die Entsorgung des Schmutzwassers lässt sich über die bestehende Anlage in der Dorfstraße realisieren; das anfallende Niederschlagswasser sollte aufgrund der Hanglage dieses Gebietes mittels Speicherkaskaden im Gebiet unterhalb der Erweiterungsfläche versickert werden.
Soziale Infrastruktur	Kindergarten, Sport- u. Spieleinrichtungen
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind bei einer Mischgebietsnutzung mögliche Konflikte und Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten (Landwirtschaft).
Städtebauliche Konflikte	Bei einer reinen Wohnnutzung könnten sich ggf. Konflikte mit der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung ergeben, da südwestlich der Fläche (auf Fl. 8, Flst. 181) ein „Neubau einer Feldscheune“ per Baugenehmigung vom 10.09.2009 vom Kreisbauamt beschieden wurde. Da die Erschließung der landwirtschaftlichen Feldscheune über eine Verlängerung der Dorfstraße, südlich der geplanten Siedlungserweiterungsfläche gesichert ist, wird nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge innerhalb des Baugebietes zu rechnen sein.
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	<p>Die Belange der Landwirtschaft auf der Fläche und mögliche Auswirkungen auf das Umfeld werden zurückgestellt. Es ist der Wille der Kommune, das Gebiet sinnvoll (insbesondere unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit) und am Gemeinwohl orientiert zu entwickeln.</p> <p>Die Fläche soll zur Deckung des Bedarfs der Eigenentwicklung mit verfügbaren Flächen dienen, obwohl ein größerer Siedlungserweiterungsbereich im Osten von Wienau noch nicht bebaut ist. Dort besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, es erfolgt jedoch eine „generative Flächenbevorzugung“. Die Stadt hat für den Bereich des Bebauungsplanes bereits ein Flächenumlegungsverfahren eingeleitet, welches aufgrund der „Nichtverfügbarkeit“ der Flächen gescheitert ist. Aus diesen Gründen wird an der Entwick-</p>

	lung der Fläche „Wi 1“ festgehalten.
Bewertung	Als Baufläche weitgehend gut geeignet.



Übersichtsplan des FNP (digital) der VG Dierdorf, Stadt Dierdorf, Stadtteil Wienau mit Kennzeichnung des Fortschreibungsbereiches „Schmidtsberg“ (WI 1), (ohne Maßstab, genordet)

7.6 Ortsgemeinde Großmaiseid

7.6.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Großmaiseid

A. Die für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen abgegrenzte Ökokonten-Fläche „In der Auel“ wird im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen und dargestellt.

Die Ökokonten – Fläche „In der Auel“ ist eine mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Neuwied abgestimmte Kompensationsfläche, in der bereits mehrere Maßnahmen für Eingriffe aus der Bauleitplanung zugeordnet sind. Eine u.a. landwirtschaftlich extensive Nutzung von Grünland bleibt konzeptionell erhalten.

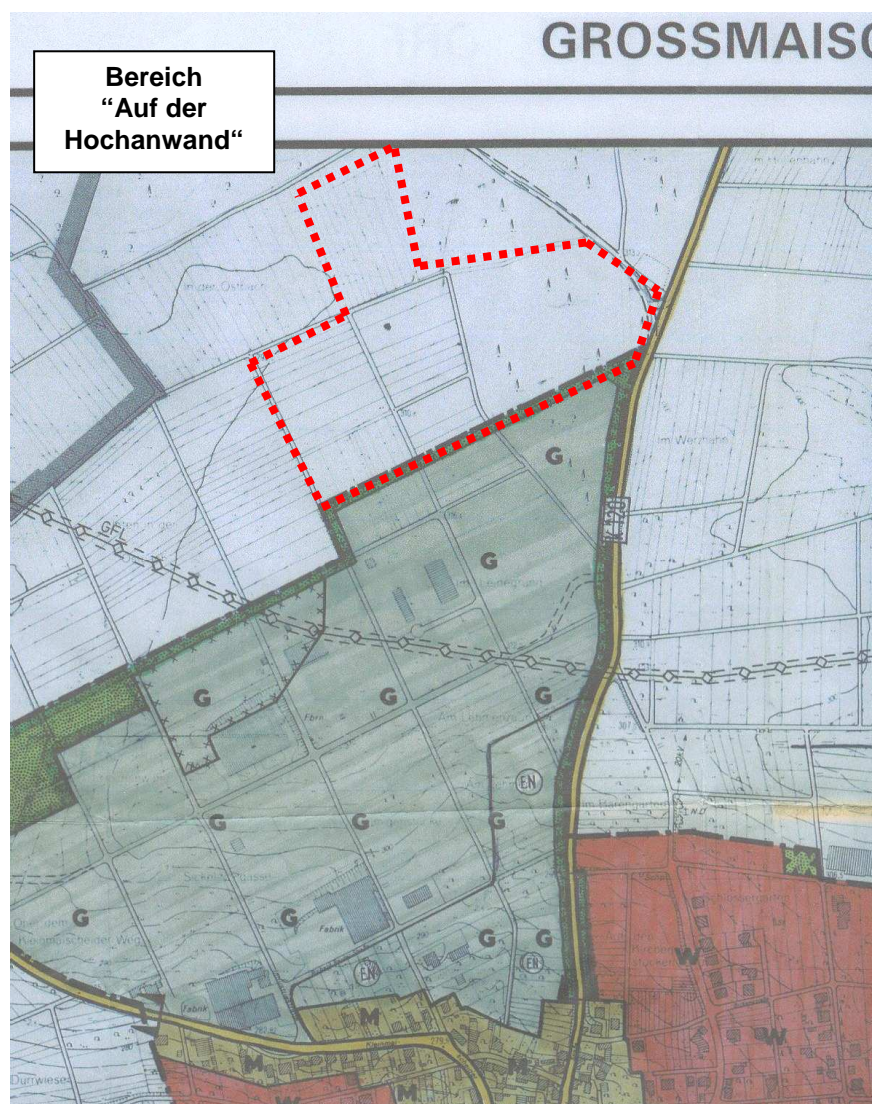


Übersichtsplan (Ausschnitt) der Gemarkung Großmaiseid, mit Kennzeichnung der Ökokonten-Fläche „In der Auel“ (ohne Maßstab, genordet)

7.6.2 Gewerbliche Flächenentwicklung innerhalb der Ortsgemeinde Großmaiseid, (Gr 1) Gewerbefläche „Auf der Hohanwand“,

Eine weitere gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Großmaiseid soll in Abhängigkeit des Verlaufs der Verbindungstrasse Großmaiseid – Kleinmaiseid erfolgen. Diese Verbindungstrasse ist in einem gesonderten Verfahren planfestzustellen.

Gemäß Beschluss der Ortsgemeinderats Großmaiseid vom 07.05.2009 soll eine gewerbliche Erweiterungsfläche „Auf der Hohanwand“ in dem Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungstrasse zum Gewerbegebiet „Bestand“ dargestellt werden.

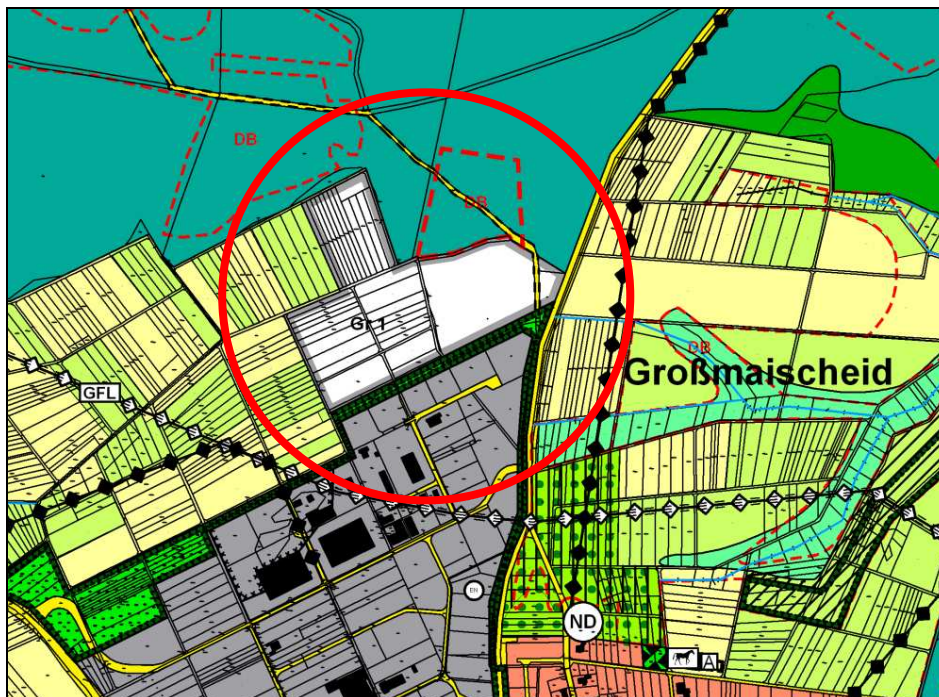


Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) der VG Dierdorf, Ortsgemeinde Großmaiseid, Fortschreibungsbereich „Auf der Hohanwand“ (Gr 1) (ohne Maßstab, genordet)

Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Auf der Hohanwand“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Großmaiseid
Lage	nördliche Ortslage
Exposition	südlich exponiert
Größe	(Insgesamt betrachtete Fläche ca. 12 ha) reduzierte und im FNP dargestellte Fläche ca. 9,24 ha
Derzeitige Flächennutzung	Wald; landwirtschaftliche Nutzung (Grünland, Acker)

Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Gewerbefläche
Schutzstatus nach LNatSchG	Naturpark Rhein-Westerwald
Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Landwirtschaft, Wald
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Sonstige Waldflächen, Erholungsraum
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Land- und Forstwirtschaft: Wald, Acker, Grünland (intensiv genutzt)
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Keine direkten Aussagen und Verbindungen zu Projektzielen erkennbar.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung unter teilweiser Nutzung bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen.
Verkehrliche Anbindung	Die verkehrliche Anbindung ist über die Industriestraße (Anschluss an die K 120) und die Alfred-Krupp-Straße gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über ein noch zu erstellendes Erschließungssystem.
Ver- und Entsorgung	<p>Gemäß Mitteilung der VG-Werke vom 24.06.2009 scheint die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt. Eine Überprüfung der planbaren Wasserdruckverhältnisse müsste für eine verbindliche Aussage aber noch erfolgen. Ebenso muss überprüft werden, ob die vorhandenen Kapazitäten am Hochbehälter Wittgert ausreichen, die Trink- und Feuerlöschwasserversorgung dauerhaft sicherzustellen. Die Speichervolumina der Hochbehälter wurden erst vor wenigen Jahren auf den bis dahin bekannten, absehbaren Bedarf erweitert. Mit Blick auf die (ohne die geplante Erweiterung) noch bestehenden, erheblichen Baureserven im Gewerbegebiet "Hochanwand" erscheint eine erneute Erweiterung der Trinkwasserspeicher wirtschaftlich für die VG Werke kaum vertretbar.</p> <p>Ob die vorhandenen Kapazitäten für eine Schmutzwasserentsorgung ausreichen, muss durch eine erneute Überplanung des geplanten Erweiterungsbereiches fest- und sichergestellt werden.</p> <p>Eine Niederschlagswasserentsorgung erscheint unter dem gegebenen Netz nicht möglich. Weder die Kanäle und die Entlastungsanlagen des vorhandenen Gewerbegebiets "Hochanwand" noch die weiterführenden Einrichtungen sind für einen derartigen "Zugang" ausgelegt. Hier ist in jedem Falle eine Fachplanung notwendig, um eine Realisierung der kommunalen Wünsche zu der Wirtschaftlichkeit der Einrichtung in ein annehmbares Verhältnis zu setzen.</p>
Soziale Infrastruktur	Für gewerbliche Nutzung eher von untergeordneter Bedeutung. In Großmaiseid sind eine Grundschule sowie ein Kindergarten vorhanden. Weiterhin sind Sport- und Spielanlagen vorhanden.

Immissionsschutz	Lärmschutzwerte sind zu beachten (Lärmschutzgutachten können in der weiteren Planung gefordert werden).
Städtebauliche Konflikte	Immissionsschutz, hervorgerufen durch die betriebliche Niederlassung und den möglichen Zu- und Ablieferverkehr.
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	Die Trink- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung sind durch Fachplanungen zu prüfen und sicherzustellen. Vorbehaltlich dieser Fachplanungen erscheint die Fläche mit möglichen Einschränkungen geeignet.
Bewertung	Als Baufläche weitgehend geeignet.



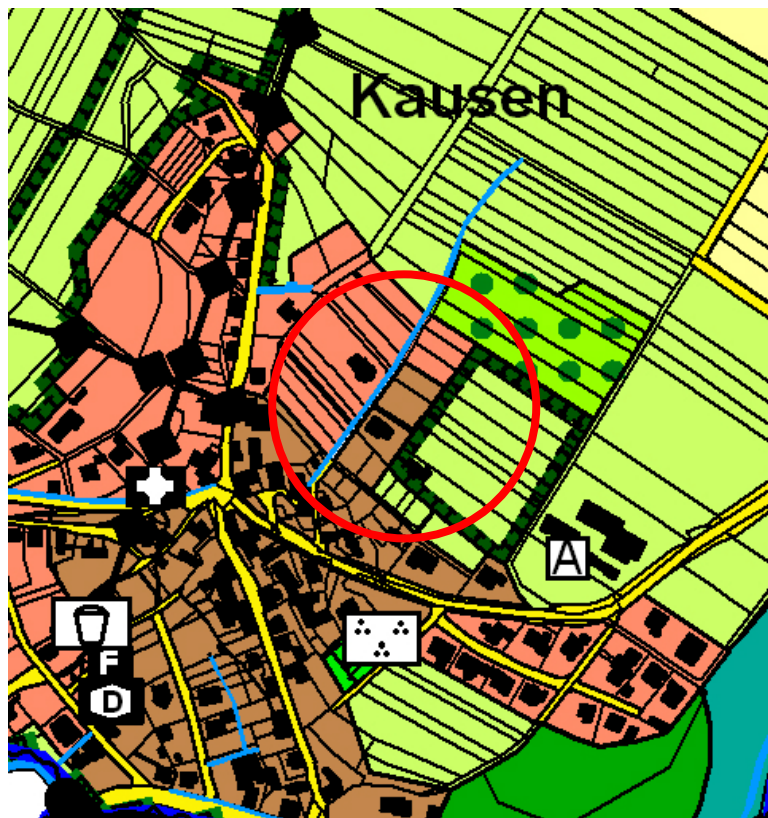
Übersichtsplan (Ausschnitt) der Gemarkung Großmaischeid, mit Kennzeichnung des gewerblichen Fortschreibungsgebietes „Auf der Hochanwand“ (Gr 1), (ohne Maßstab, genordet)

7.7 Ortsgemeinde Großmaiseid-Kausen

7.7.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Großmaiseid-Kausen

A. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gründchen“, Ortsteil Kausen hat mit der Bekanntmachung vom 02.08.2006 Rechtskraft erlangt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung gemäß den Nutzungsfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.



Übersichtsplan (Ausschnitt), OG Großmaiseid-Kausen, mit Kennzeichnung des Bereichs „Im Gründchen“ (ohne Maßstab, genordet)

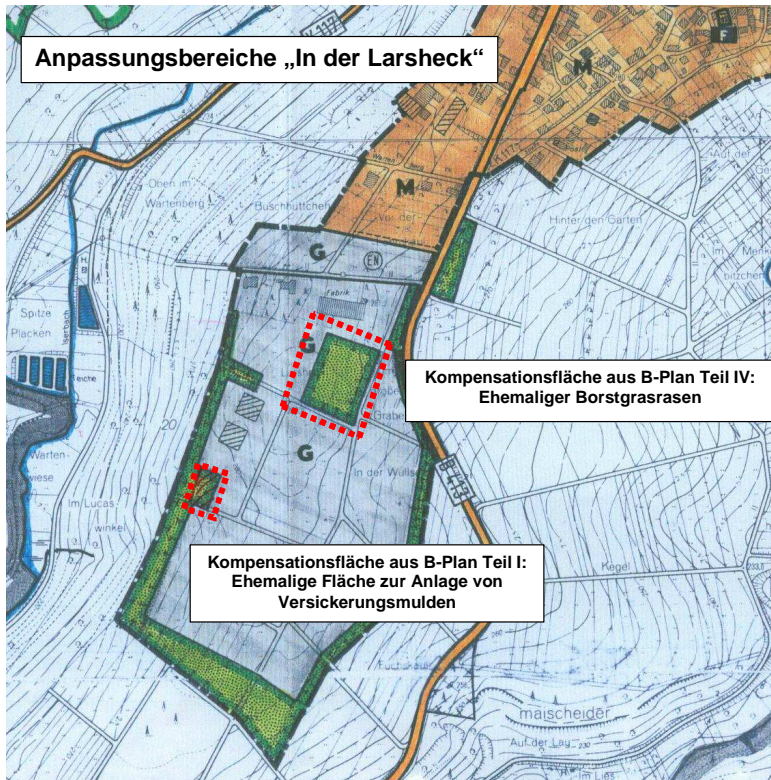
7.8 Ortsgemeinde Kleinmaiseid

7.8.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächennutzungsplan innerhalb der Ortsgemeinde Kleinmaiseid

A. Die Änderungspunkte aus dem bestehenden Bebauungsplan „In der Larsheck“ werden redaktionell in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen. D. h., dass die Kennzeichnungen in der nachfolgenden Abbildung der 3. Fortschreibung des FNP in den Darstellungen der zukünftigen 4. FNP-Fortschreibung entfallen.

1. Die ehemalige Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan Larsheck „IV“ stellte einen Borstgrasrasen (gesetzl. Pauschalschutz) unter Schutz. Durch natürliche Sukzession ist eine Entwicklung dieser Fläche eingetreten, die nicht mehr einem gesetzl. geschützten Borstgrasrasen entspricht. Die „Unterschutzstellung“ wurde daher mit Schreiben der SGD-Nord vom 16.10.2000 (Az.: 556-487/4.2.1992) aufgehoben. In der Folge hat der Orts Gemeinderat in seiner Sitzung am 05.06.2003 den Bebauungsplan Larsheck „IV“ aufgehoben.

2. In einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „In der Larsheck Teil 1“ wurde im Februar 2005 (Bekanntmachung: 09.03.2005) eine Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, welche zur Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen war, reduziert.



Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) der VG Dierdorf mit Kennzeichnung der redaktionellen Änderungsbereiche „In der Larsheck“, Ortsgemeinde Kleinmaischeid (ohne Maßstab, genordet)



Übersichtsplan des Gewerbegebietes „Larsheck“, 4. FNP-Fortschreibung, Ortsgemeinde Kleinmaischeid (ohne Maßstab, genordet)

7.8.2 Bereich „Auf dem Hohenfeld“ (KI 1)

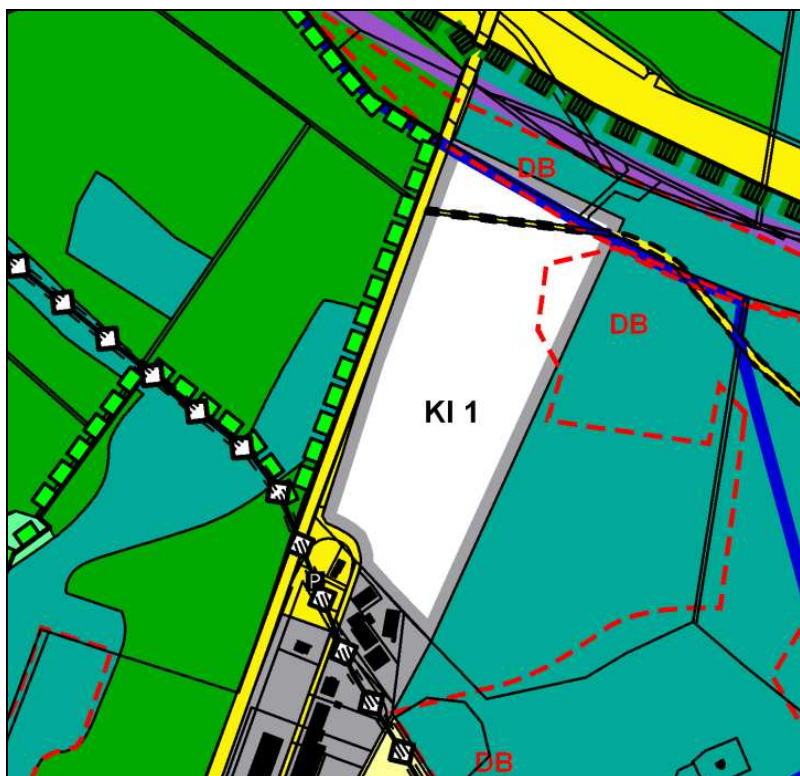


Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) der VG Dierdorf, Ortsge- meinde Kleinmaischeid mit Kenn- zeichnung des Fortschreibungsbereiches „Auf dem Hohenfeld“ (KI 1) (ohne Maßstab, genordet)

Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Auf dem Hohenfeld“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Kleinmaischeid
Lage	nördliche Ortslage (an der B 413, südl. der BAB 3)
Exposition	leicht nordöstl. exponiert
Größe	ca. 7,9 ha
Derzeitige Flächennutzung	forstwirtschaftliche Nutzung (Wald)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Gewerbefläche
Schutzstatus nach LNatSchG	Naturpark Rhein-Westerwald
Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Forstwirtschaft, Wasserschongebiet, ICE-Kompensationsfläche
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche, Sonstige Waldfläche, Vorbehaltsgebiet für Arten- u. Biotopschutz, Vorbehaltsgebiet für die Erholung, Wasserschutzgebiet, Heilquellenschutzgebiet Kleinmaischeid bildet mit der Stadt Dierdorf und den OG Großmaischeid und Dernbach einen mittelzentralen Funktionsraum (welcher sich auch auf die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen bezieht) <u>Anmerkung:</u> Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung Neuwied (Besprechungstermin in der VG Dierdorf vom 06.02.2009) ist eine Bedarfsprüfung zu Gewerbeflächen derzeit nicht erforderlich. Kleinmaischeid = Gemeinde mit besonderer Funktion Gewerbe und Gemeinde im Erholungsraum (Lage im NP Rhein-Westerwald)
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> • Fläche für die Land- und Forstwirtschaft: Wald • Wasserschongebiet (Vorrangfläche nach ROP)
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Entspricht insbesondere den Projektzielen W 2, W 6 und W 7.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung in nördlicher Richtung, entlang der B 413 Richtung BAB 3.
Verkehrliche Anbindung	Über die B 413 ist die verkehrliche Anbindung gegeben, ohne verlaufenden Gewerbeverkehr durch die Ortslage. Es besteht ein direkter Anschluss über die L 266 an die BAB 3, AS 37 Dierdorf (ca. 1,5 km Entfernung). Die innere Erschließung des Planbereiches soll über den vorhandenen Einmündungs-Kreuzungsbereich der B 413 im Süden der Fläche erfolgen sowie sich von dort aus abschnittsweise nach Norden (Richtung ICE-Strecke und BAB 3) entwickeln.

Ver- und Entsorgung	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Vorgaben der RVO vom 27.04.1987 sind zu beachten. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist problemlos möglich. Das anfallende Schmutzwasser kann nur über eine Pumpstation in die bestehende Entwässerungsanlage entlang der Hauptstraße (B 413) eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser muss über eine separate Regenwasserleitung zum Vorfluter „Iserbach“ geführt werden.</p> <p>Der im Norden der Fläche vorhandene Hauptabfuhrweg (Bundeswehrweg) zum Abtransport von Stammholz ist zu erhalten.</p>
Soziale Infrastruktur	Für Gewerbefläche von untergeordneter Bedeutung.
Immissionsschutz	<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte und Grenzwertüberschreitungen von Gewerbebetrieben zu erwarten. Emittierende Gewerbebetriebe unterliegen der Prüfung der Baugenehmigungsbehörden im Einzelfall.</p> <p>Durch die Rodung der Fläche, sowie die dann fehlende „Abschirmung“ zur ICE-Strecke und der BAB 3, sind erhöhte Immissionswerte aus infrastrukturellen Einrichtungen nicht auszuschließen.</p> <p>Eine alternative Ansiedlung der Gewerbefläche westlich der B 413 sowie südöstlich des bestehenden Gewerbegebietes wurde aus Gründen einer erhöhten naturschutzfachlichen Wertigkeit bzw. der Topografie (lässt eine gewerbliche Ausweitung nicht zu) und immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit dem nahe liegenden Wohngebiet zurückgestellt.</p>
Städtebauliche Konflikte	Rodung der forstlich genutzten Fläche, ggf. Lärmschutz.
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	<p>Belange des Forstes werden insofern berücksichtigt, als dass für die Waldinanspruchnahme entsprechend aufforstungsfähige Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin befindet sich im Norden der Fläche KI 1 ein ca. 0,2 ha großer Altholzstreifen, der zu erhalten ist. Durch die Lage der Fläche im Naturpark Rhein-Westerwald ist bezüglich der Rodung und der Ersatzaufforstung eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Ebenfalls ist eine Abstimmung bezüglich der Inanspruchnahme von ICE-Kompensationsflächen (im Nordosten der Planfläche) mit der DB Services Immobilien GmbH durchzuführen.</p> <p>Die Einhaltung des nötigen Waldabstandes von Gebäuden ist spätestens im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Forst zu klären (ggf. kann die verkehrliche, interne Erschließung innerhalb des Waldabstandsstreifens verlaufen).</p> <p>Innerhalb der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes soll auf einen Befreiungstatbestand nach § 44 BNatSchG hingearbeitet werden.</p> <p>Um die Belange der Erholung (Naturpark Rhein-Westerwald und Erholungsraum gem. RROP 2006), insbesondere den Schutz des Landschaftsbildes ausreichend zu berücksichtigen, erfolgt in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Hinweis auf eine bauliche Höhenbegrenzung für Gebäude (keine konkrete Höhenfestlegung), die ihren Niederschlag in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung finden soll. In der Regel liegt die bauliche Höhenbegrenzung für Gebäude im Naturpark bei ca. 14 m. Auf die Belange der Wasserwirtschaft und die entspre-</p>

	<p>chende Rechtsverordnung der Schutzgebietszone III sowie deren Verbotstatbestände wird hingewiesen. Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung.</p>
Städtebauliche Bewertung	<p>Als Baufläche für Gewerbe bedingt geeignet. Da die gewerblichen Baufläche im Bereich „Larsheck“ (südliche Ortslage von Kleinmaischeid) ausgeschöpft sind, ist ein verkehrstechnisch sinnvollerer Bereich (Nähe zum BAB-Anschluss; Erschließungsknotenpunkt bereits vorhanden und mit der Planung beidseitig zu nutzen; Verkehrslärm bleibt „vor den Toren“ des Siedlungskörpers und wird nicht hindurchgeführt) im Norden der OG gewählt worden. Im Bereich „Hohenfeld“ besteht zudem die Möglichkeit ein vorhandenes Gewerbegebiet zu erweitern, sowie einen langfristigen verkehrlichen Anschluss an die Gewerbebereiche von Großmaischeid zu nutzen (gepl. Verbindungsstrasse zw. Groß- und Kleinmaischeid). Damit werden langfristig die zentralen Siedlungsbereiche von Kleinmaischeid vor einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch gewerblichen Verkehr geschützt bzw. entlastet (Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie deren Sicherheit).</p>

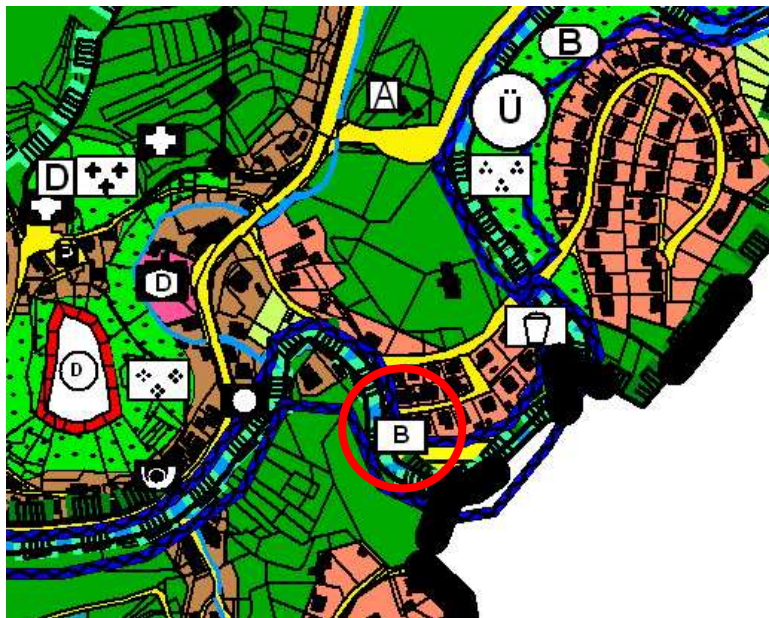


Übersichtsplan des FNP (digital) der VG Dierdorf, Ortsgemeinde Kleinmaischeid mit Kennzeichnung des Fortschreibungsbereiches „Auf dem Hohenfeld“ (KL 1), (ohne Maßstab, genordet)

7.9 Ortsgemeinde Isenburg

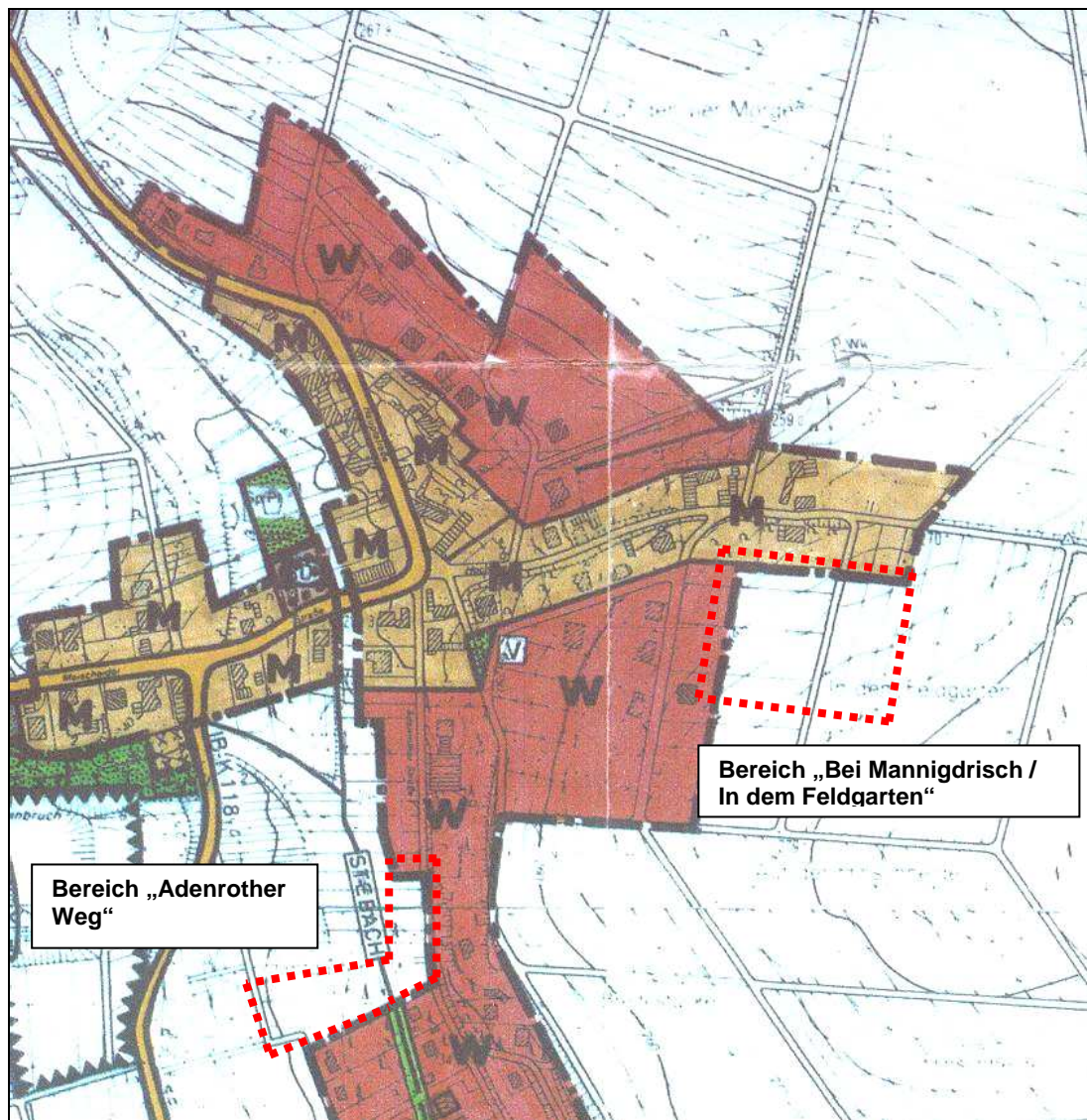
7.9.1 Redaktionelle Änderungen in den Flächendarstellungen innerhalb der Ortsgemeinde Isenburg

A. Die bisherige FNP-Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Straße Tiefental (Flurstück 38) entfällt. Die Darstellung wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung in eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ umgewidmet.



Übersichtsplan (Ausschnitt) der Ortsgemeinde Isenburg mit Kennzeichnung (roter Kreis) der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ (ohne Maßstab, genordet)

7.10 Ortsgemeinde Stebach



Übersichtsplan des „alten“ FNP (analog) der VG Dierdorf, Ortsgemeinde Stebach mit Kennzeichnung der Fortschreibungs-/Änderungsbereiche „Adenrother Weg“ und „Bei Mannigdrisch“ / „In den Feldgärten“ (ohne Maßstab, genordet)

7.10.1 Bereich „Adenrother Weg“ (Ste 1)

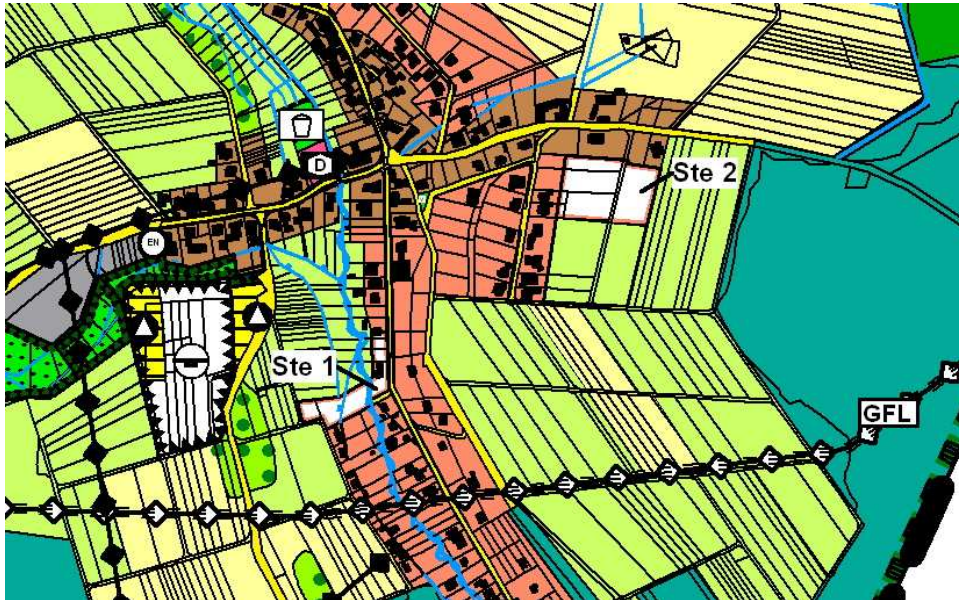
Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Adenrother Weg“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Stebach
Lage	zentrale Ortslage
Exposition	leicht westlich
Größe	ca. 0,4 ha
Derzeitige Flächennutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünland, lockerer Baumbestand, offener Bachlauf (Stebach) sowie zweiter Entwässerungsgraben, zum Adenrother Weg bereits bebaut (Flst. 17/3)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Wohngebiet (Erweiterung bestehender Nutzungen) entlang des Adenrother Weges
Schutzstatus nach LNatSchG	Naturpark Rhein-Westerwald

Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Landwirtschaft, Fließgewässer (Stebach)
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche, Sonstige Waldfläche, Vorbehaltsgebiet für die Erholung
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> • Bestand: Grünland, intensiv genutzt • Planung: Entwicklung von extensivem Grünland, von Feuchtwiesen in Auenbereichen
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Flächeninanspruchnahme läuft u.U. gegen einige Projektziele (z.B. L 3, Bachentwicklung als Rückgrat der Biotopvernetzung).
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung bzw. Lückenschluss am Adenrother Weg bei zusätzlicher Arrondierung des ehem. Wochenendhausgebietes
Verkehrliche Anbindung	Aus der Ortslage über die Straße „Adenrother Weg“ ist die verkehrliche Anbindung gegeben. Eine Überquerung des Stebaches ermöglicht eine aus Sicht der Verkehrssicherheit bessere Möglichkeit zur Erschließung der bewohnten Grundstücke westlich des Stebaches. Die bisher gebilligte Erschließung über die K 118 (Anschluss an der freien Strecke) birgt Probleme verkehrstechnischer Art und ist nach Stellungnahme des LBM nicht zulässig.
Ver- und Entsorgung	Der Planbereich kann hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung unproblematisch an die bestehende Infrastruktur (Adenrother Weg) angeschlossen werden.
Soziale Infrastruktur	Gemäß Angebot in Stebach.
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte und Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.
Städtebauliche Konflikte	Mit der Querung des Stebaches und der Neuschaffung von Bauland westlich des Stebaches einschließlich der verkehrlichen Erschließung sind Konflikte mit wasserrechtlichen Belangen zu erwarten.
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes (Stebach) werden bei Beachtung der gesetzlich vorgegebenen Gewässerabstände nicht erwartet. Bei der geplanten Querung des Stebaches sind wasserrechtliche Belange direkt betroffen.
Städtebauliche Bewertung	Als Baufläche entlang des Adenrother Weges wird als geeignet angesehen. Die Querung des Stebaches setzt ein städtebauliches Folgekonzept (Bebauungsplan) voraus, in dem die Belange der konkreten Erschließung und des Gewässerschutzes geregelt werden.

7.10.2 Bereich „Bei Mannigdrisch“ / „In dem Feldgarten“ (Ste 2)

Flächenbezeichnung u. -beschreibung	Bereich „Bei Mannigdrisch“ / „In dem Feldgarten“
Stadtteil / Ortsteil / Gemarkung	Stebach
Lage	östliche Ortslage
Exposition	westlich exponiert
Größe	ca. 0,8 ha
Derzeitige Flächennutzung	landwirtschaftliche Grünlandnutzung u. private Gartennutzung (Hinterliegertgärten der Grundstücke „An den Linden“)
Beabsichtigte Flächennutzung (Planung)	Wohngebiet (Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes)
Schutzstatus nach LNatSchG	Naturpark Rhein-Westerwald
Übergeordnete Fachplanungen	
Bisherige Darstellung FNP (Stand: 2001)	Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006	Weißfläche, Vorbehaltsgebiet für die Erholung
Aussagen des L-Planes von 1981 und Aussagen des integrierten Landschaftsplanes 1996 (Stand: Integration in die FNP-Fortschreibung Dez. 1996)	<ul style="list-style-type: none"> Fläche für die Land- und Forstwirtschaft – Grünland, intensiv genutzt –
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK) 2006	Flächenerweiterung entspricht den Projektzielen
Städtebauliche Einstufung und Bewertung	
Siedlungsstruktur	Siedlungserweiterung und weiträumige Ortsrandabrundung.
Verkehrliche Anbindung	Aus der Ortslage über die „Hochstraße“ ist die verkehrliche Anbindung gegeben. Ausbau eines Feldweges zur beidseitigen Erschließung im Baugebiet nötig.
Ver- und Entsorgung	Die geplante Siedlungserweiterungsfläche kann an die vorhandene Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Eine Entwässerung des Gebietes am Mischsystem kann mangels entsprechender Dimensionen unterhalb liegender Kanäle nicht als sicher angesehen werden. Die Einleitung des Schmutzwassers in bestehende Entwässerungsanlagen erscheint möglich. Das anfallende Niederschlagswasser müsste entweder separat oder auf den entsprechenden Grundstücken verwertet werden. Im letzteren Falle muss die Versickerungsfähigkeit des Bodens gutachterlich festgestellt werden (im B-Plan-Verfahren).
Soziale Infrastruktur	Gemäß Angebot in der Ortsgemeinde Stebach.
Immissionsschutz	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine Konflikte und Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.
Städtebauliche Konflikte	Ggf. Landschaftsbildbeeinträchtigung (Vorsehung von Höhenbegrenzungen)

Bemerkung zur Abwägung konkurrierender Belange	-
Städtebauliche Bewertung	Als Baufläche weitgehend gut geeignet.



Übersichtsplan des FNP (digital) der VG Dierdorf, Ortsgemeinde Stebach mit den Fortschreibungsbereichen „Adenrother Weg“ (Ste 1) und „Bei Mannigdrisch“ / „In dem Feldgarten“ (Ste 2). Der ehemalige Änderungsbereich „Nonnenhöfchen – Lindenstraße“ wird nicht mehr als Siedlungsfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. 3. FNP-Fortschreibung) (ohne Maßstab, genordet).

7.11 Flächenbilanz der geplanten Siedlungserweiterungen

In der nachfolgenden Tabelle werden die zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes geplanten Flächenausweisungen dargestellt. In den Stadtteilen Giershofen und Brückrachedorf sowie in der Ortsgemeinde Marienhausen sind im Rahmen der IV. Änderung des FNP keine zusätzlichen Baugebietsausweisungen vorgesehen.

Geplante Flächenausweisung 4. Fortschreibung FNP VG Dierdorf				ca. 20,24 ha
Stadt Dierdorf				
				ca. 1,5 ha
Di 1	W	Bereich zwischen Friedhof und dem nordöstlichen Bereich des Wohngebietes „Hohe Anwand“	Ca. 0,1 ha	
Di 2	W	Bereich „Pfaffenweg“	Ca. 0,7 ha	
Di 3	GB	Bereich „Auf der Deichbitz“ (Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten)	Ca. 0,7 ha	
Stadtteil Wienau				
				ca. 0,4 ha
Wi 1	M	Bereich „Schmidtsberg“	Ca. 0,4 ha	
Ortsgemeinde Kleinmaischeid				
				ca. 7,9 ha
Kl 1	G	Bereich „Auf dem Hohenfeld“	Ca. 7,9 ha	
Ortsgemeinde Großmaischeid				
				ca. 9,24 ha
Gr 1	G	Bereich „Auf der Hochanwand“	Ca. 9,24 ha	
Ortsgemeinde Stebach				
				ca. 1,2 ha
Ste 1	W	Bereich „Adenrother Weg“	Ca. 0,4 ha	
Ste 2	W	Bereich „Bei Mannigdrisch“ / „In dem Feldgarten“	Ca. 0,8 ha	

8 Infrastruktur

8.1 Soziales

8.1.1 Anlagen und Einrichtungen des Verkehrs

Innerhalb des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wurde eine direkte Busverbindung zwischen der „Bahnhofstraße“ und dem Schulzentrum in Dierdorf eingerichtet, welche wesentlich zu einer verkehrssicheren Beförderung der Schüler beiträgt.

9 Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Schutzobjekte nach Landesdenkmalschutzgesetz

Die Lokalisierung und Katalogisierung vorhandener Bodendenkmäler (im Außenbereich) erfolgt durch die Angaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Koblenz (Direktion Landesarchäologie).

Folgende Bodendenkmäler werden im Außenbereich dargestellt (Stand: Juni 2006):

- Grabhügel unterschiedlicher vorgeschichtlicher Zeitstellung, in deren Umfeld mit noch weiteren Befunden zu rechnen ist,
- eine Landwehr,
- mittelalterliche Siedlung mit Wölbäckern,
- röm. Siedlung,
- vorgeschichtliche Siedlung.

Boden- und Kulturdenkmäler stehen unter dem Schutz des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes – DSchPflG - und dürfen nicht zerstört, verändert oder beeinträchtigt werden (vgl. § 13 DSchPflG).

9.2 Übernahme der ICE-Ausgleichs-/Kompensationsflächen

Bereits in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Ziff. 4.2 darauf hingewiesen, dass die planfestgestellte ICE-Trasse übernommen wird.

Die für die ICE-Trasse ausgewiesenen (zugeordneten) Kompensationsflächen lagen zum Zeitpunkt der 3. Fortschreibung noch nicht vor. Sie sollten im weiteren Verfahren nachrichtlich ergänzt werden.

Im Zusammenhang mit der Standortuntersuchung Windenergie der VG Dierdorf wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Neuwied am 26.02.2007 die Kompensationsflächen, die im Rahmen der Planfeststellungsverfahren zur ICE-NBS Köln-Rhein/Main planfestgestellt wurden, mitgeteilt.

Da die Kompensationsanteile an den Flurstücken (ICE-NBS) von „geringfügig“ (bis 5 %) bis „fast vollständig“ (80-100 %) reichen, ist eine präzise räumlich Abgrenzung der Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB nicht möglich.

Diese Kompensationsflächen werden separat in einer Beikarte zum Flächennutzungsplan dargestellt und erläutert (vgl. auch nachfolgende Hinweise unter Ziff. 10).

10 Hinweise

10.1 Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau

Bei den Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere Um- und Anbauten sind in der Regel Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

10.2 Hinweis der RWE Westfalen-Weser-Ems

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der RWE-Hochspannungsfreileitung sind rechtzeitig mit der RWE Westfalen-Weser-Ems abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

10.3 Hinweis der DB Energie GmbH, Köln

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der 110 kV-Bahnstromleitung 0581 Orscheid-Montabaur Feld (ca. 80 – 110) sind rechtzeitig mit der DB Energie in Köln abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

10.4 Hinweis der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft Xanten

Innerhalb der Grenzen der VG Dierdorf verläuft die stillgelegte NATO-Rohrfernleitung Altenrath-Westeburg (PL-Km 53 bis 60,0). Nach Mitteilung der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft vom 20.05.2008 ist die Zuständigkeit für diese Rohrleitung auf die Wehrbereichsverwaltung West (WBV West) übertragen worden. Bei allen die o.g. Rohrleitung betreffenden Fragen und Arbeiten im Schutzstreifen (5 m links und 5 m rechts der Rohrachse) ist eine Abstimmung mit der WBV West erforderlich (Tel. Dienststelle WBV West: 0211-959-2245 bzw. Hr. Pimann, Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Zweibrücken, 22er Straße 25, 66482 Zweibrücken).

10.5 Hinweis der SGD-Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Auf die gesetzlichen Regelungen nach Landeswassergesetz -LWG- wird verwiesen (§ 2 Abs. 2 LWG).

10.6 Hinweise der Kreisverwaltung Neuwied

a) Berücksichtigung einer überörtlichen Radwegeverbindung:

Der an die Siedlungserweiterungsfläche Gr 1 (Gemarkung Großmaisheid, Fläche „Auf der Hochanwand“) nordöstlich angrenzende Fahrweg ist Teil einer großräumigen Radwegeverbindung des Landes Rheinland-Pfalz (GRW RP), die sich von Kleinmaisheid kommend auf dem neuen Radweg entlang der K 120 Richtung Giershofen fortsetzt. Die Passierbarkeit dieser überörtlichen Radwegebeziehung muss in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

b) Abgrenzung von Kompensationsflächen für Maßnahmen im Zuge der ICE-Neubaustrecke Köln-Rhein/Main:

Die in der Beikarte des Flächennutzungsplanes dargestellten Kompensationsflächen ICE-NBS Köln-Rhein/Main wurden seinerzeit durch die Gesellschaft für Landeskultur (GfL) ermittelt.

Die Flächenobjekte wurden dabei auf Basis der Grunderwerbsverzeichnisse ermittelt und bezogen sich auf Flurstücke, ohne ggf. vorliegende Teilbeanspruchung flächenscharf abzugrenzen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass Teilflächen sich durch das zwischenzeitlich in trassennaher Lage geänderte Kataster (ALK) nicht verlässlich den Nachfolgegrundstücken zuweisen lassen. Daher kann die Beikarte trassennah Fehler aufweisen.

c) Darstellung der aktuellen Kartierung von gesetzlich pauschal geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG (§ 28 LNatSchG):

Die Kartierung der gesetzlich pauschal geschützten Biotope hat sich mit der Aufstellung dieser FNP-Fortschreibung überkreuzt. Im Rahmen der Abwägung zur 4. Fortschreibung des FNP wurde festgehalten, dass die neuen Kartierungsergebnisse zu einem späteren Zeitpunkt (gesondertes Fortschreibungsverfahren) in die Flächennutzungsplanung der VG Dierdorf integriert werden.

10.7 Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) den §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz unterliegen. Es besteht eine Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in Koblenz (Rufnummer: 0261/6675-3000).

10.8 Hinweise des Kreiswasserwerkes Neuwied

Das Kreiswasserwerk Neuwied weist darauf hin, dass am nördlichen Rand des geplanten Siedlungserweiterungsgebietes „Auf dem Hohenfeld“ (KI 1) in der Gemarkung Kleinmaischeid, Flur 2, Flst. 20/6, 26/4 und 21/4 eine Wassertransportleitung DN 180 PE des KWW Neuwied verlegt ist. Diese Leitung ist von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten. Bei Planungen in diesem Bereich ist das KKW Neuwied rechtzeitig zu informieren.