



Aktenvermerk

Ortstermin Abtweiler am 23.09.2020
Teilnehmer: Herr Michel (Ortsbürgermeister),
Frau Fyngas (Verbandsgemeinde Nahe-
Glan), Frau Weis (KV Bad Kreuznach)



Kreisverwaltung Bad Kreuznach

AMT BAUEN UND UMWELT Planung und Raumordnung

1. Bebaubarkeit des Flurstücke-Nrn. 169 und 168, Flur 18

Ein ortsansässiger Bürger möchte hier ein Einfamilienhaus und eine Garage errichten. Anschlüsse an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sind bereits vorhanden.

Einstufung: Beide Flurstücke sowie die südlich angrenzenden Flurstücks-Nrn, 170 und 171 sind dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist derzeit nicht möglich.

Der bauliche Zusammenhang endet im Bereich der Kirche (Friedhofstraße). Ein baulicher Zusammenhang (Baulücke) mit dem Anwesen Hauptstraße 2 ist nicht gegeben. Die Gebäude liegen in einer Kurve und sind optisch von der Kirche aus nicht auszumachen. Die gegenüberliegende bebaute Straßenseite vermag nicht den baulichen Zusammenhang zu vermitteln. Dieser ist nach jeweiliger Straßenseite zu betrachten.

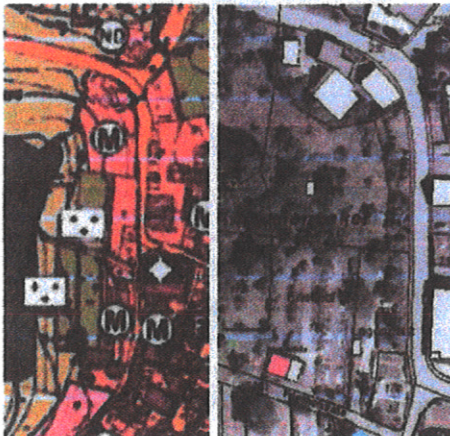
Das mit Bäumen und Sträucher bewachsene Gelände steigt von der Straße aus stetig an. Entlang des Bürgersteiges ist bereits ein Höhenunterschied von bis zu ca. einer Geschosshöhe auszumachen. Ein Zugang zum Flurstück 168 ist ansatzweise vorhanden. Dieser verläuft parallel zur Straße, um den Höhenunterschied zu überwinden.

Der Flächennutzungsplan weist eine Mischbaufläche aus.

Grundsätzlich dann daher Baurecht durch Überplanung (Bebauungsplan oder Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) geschaffen werden.

Landespflegerische Einschätzung:

Das Flurstück-Nr. 168 stellt eine wertvolle und erhaltenswerte Streuobstwiese dar.



Vorschlag zur Abgrenzung des Plangebietes (s. Anlage):

Die Flurstücke-Nrn. 170 und 171 sollten mit in die Überplanung einbezogen werden.

Es entstehen somit 2 bzw. 3 Baugrundstücke, wobei die Flurstücke-Nrn. 170 und 171 bereits über die Friedhofstraße erschlossen und das Flurstück-Nr. 170 bereits gewerblich genutzt wird. Ein Eingriff in die Topographie (Böschungsbereich) wird nicht zwangsläufig erforderlich und könnte ggf. im B-Plan ausgeschlossen werden. Die gewerbliche und bauliche Nutzung des Flurstückes-Nr. 170 ist baugenehmigungspflichtig aber ohne Überplanung nicht genehmigungsfähig (Außenbereich). Es wurden mehrere Contai-

ner errichtet. Sie dienen als Lagerfläche für den ortsansässigen Kfz-Betrieb [REDACTED] [REDACTED]. Dieser ist räumlich am Standort beengt und benötigt entsprechende Lagerflächen.

Eine Überplanung drängt sich daher förmlich auf. Zum einen würde Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses, zum anderen zur Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Sofern die gewerbliche Nutzung über die derzeitige Lagernutzung hinausgehen soll, wäre dies ggf. immissionsschutzrechtlich zu untersuchen. Es erscheint möglich auch ein Großteil des wertvollen Streuobstbestandes zu erhalten, dieser kann planerisch gesichert werden. Vermutlich ist allerdings für den Verlust einiger weniger Bäume ein erhöhter landespflegerischer Kompensationsbedarf gegeben.

2. Wohnmobilstellplatz (Flur 6, Flurstück-Nr. 14/19)

Die Gemeinde möchte Wohnmobilstellplätze auf der gemeindlichen Freizeitfläche (alter Sportplatz) errichten. Eine entsprechende Infrastruktur ist bereits vorhanden (Sanitäreinrichtungen, Stromanschlüsse). Die Freizeitanlage ist derzeit über einen Wirtschaftsweg (tlw. im Rahmen der Flurbereinigung neu ausgebaut) gut zu erreichen. Das Grundstück ist im Außenbereich gelegen, der Flächennutzungsplan stellt eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Freizeitgelände, Bolzplatz, Spielplatz“ dar. Wohnmobilstellplätze sind als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulassungsfähig.

Baurecht kann nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden (z.B. Sondergebiet nach § 10 BauN-VO). Der Flächennutzungsplan muss parallel fortgeschrieben werden.

Problematisch könnte sich die Lage zwar am Rand aber doch innerhalb des Vogelschutzgebietes Nahetal erweisen, die dem Vorhaben entgegenstehen kann. Entsprechende landespflegerische Voruntersuchungen dürften erforderlich sein.



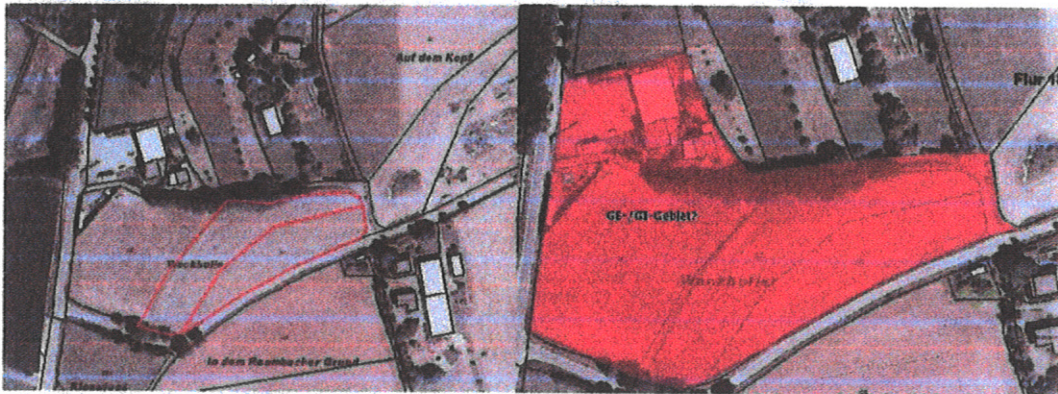
3. Ausweisung eines Gewerbegebietes (Flur 18, Flurstücke-Nrn. 90, 91)

Die Grundstücke liegen in einem Bereich, der bereits baulich vorbelastet ist ([REDACTED] [REDACTED]). Das Gebiet in einer Größe von ca. 0,78 ha ist erschließungstechnisch über die K 64 an die L 376 sehr gut angebunden. Eine Anbindung an die örtlichen Versorgungsnetze ist möglich/bereits vorhanden. Die max. NO-SW-Ausdehnung beträgt ca. 170m, die NW-SO-Ausdehnung ca. 35m-65m. Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten ab. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 17%. Im Nordosten befinden sich wertvolle und erhaltenswerte Gehölzstrukturen.

Einschätzung:

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für den Eigenbedarf der Ortsgemeinde ist nach erster Einschätzung im südlichen Anschluss an die Ortslage am ehesten möglich. Insbesondere die unbebauten Flächen zwischen dem Busunternehmen und der Ortslage wären städtebaulich zu priorisieren. Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche über die v.g. Flurstücke ohne baulichen Zusammenhang mit der Ortslage, somit auf der „grünen Wiese“ ist städtebaulich nicht optimal. Für diesen Bereich spricht aber die bauliche Vorbelastung sowie die vermutlich geringste Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (s. Abgrenzung Vogelschutzgebiet, Gewässerläufe, Topographie, etc.). Bei einer Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde wurde allerdings festgestellt, dass das benachbarte Flurstück-Nr. 92 eine artenreiche Wiese darstellt. Es ist anzunehmen, dass die Flurstücke-Nrn. 90 und 91 einen ähnlichen Artenreichtum aufweisen, der aber momentan nicht festgestellt werden konnte, da beide Flurstücke zum Zeitpunkt der Besichtigung umgepflügt waren.

Baurecht kann nur über einen Bebauungsplan hergestellt werden. Der Flächennutzungsplan muss parallel fortgeschrieben werden. Eine Standortalternativenprüfung kann auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgen. Herr Michel will in einem Gespräch mit den potenziellen Gewerbetreibenden den Flächenbedarf erfragen. Eine Tiefenerschießung von der K 64 dürfte anhand der Topographie ggf. schwierig werden, eine Erschließung der Gewerbegrundstück mit Einzelzufahren von der K 64 dürfte erfahrungsgemäß auch nicht ganz unproblematisch sein, da hier unmittelbar Straßenrecht gilt. In die Überlegung könnte eine Ausdehnung des Gebietes mit einbezogen werden (s.u.), um somit ggf. Erweiterungsflächen für den angrenzenden Holverarbeitenden Betrieb anbieten zu können (S. Pkt. 7.).



4. Hühnerhof-Errichtung eines (nicht privilegierten) Einfamilienhauses

Der Hühnerhof stellt einen bebauten Bereich im Außenbereich dar. Es liegt einer Ansammlung von landwirtschaftlichen Betrieben mit zugehörigen Wohnhäusern vor, wobei das bauliche Gewicht auf den Wirtschaftsstellen liegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richten sich nach Vorgabe des § 35 BauGB. Grundsätzlich sind im Außenbereich **alle** Vorhaben (somit Garagen, Garten- und Gerätehäuser, Einfriedungen, etc., die in der Ortslage i.d.R. keiner Genehmigung bedürfen) genehmigungspflichtig. Wohngebäude, die nicht einem im Außenbereich privilegiertem Vorhaben dienen, dürfen grundsätzlich im Außenbereich nicht errichtet werden. Baurecht kann daher nur durch Überplanung hergestellt werden. Hierzu eignet sich die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, die mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verbunden werden kann. Voraussetzung ist die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan. Diese ist erfüllt durch Darstellung einer gemischten Baufläche. Durch die Entwicklungssatzung werden bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt, diesem somit gleichgestellt.

Einzelne Außenbereichsflächen können in die Satzung mit einbezogen werden. Je nach Größe der einzubeziehenden Flächen könnte dem Entwicklungsgebot bereits entsprochen werden. Der Flächennutzungsplan könnte dann in der nächsten Fortschreibung angepasst werden. Hierzu eignen sich die Flurstücke-Nrn. 60/4 und 18 der Flur 16 (s. rot umrandete Fläche im Luftbild) im Bereich der Bushaltestelle. Diese stellen Ackerflächen dar, die grundsätzlich ökologisch von geringerer Wertigkeit und damit einer Bebauung zugänglich sind. Allerdings grenzt in südwestlicher Verlängerung eine zu schützende blütenreiche Magerwiese an (15*11/2). Auch die nördlich angrenzende Pferdeweide sollte aus landespflegerischer Sicht als solche erhalten und nicht bebaut werden. Durch eine Bebauung der v.g. Ackerparzelle kann auch ein baulicher Zusammenhang mit dem Reiterhof geschaffen werden. Dieser wurde als privilegiertes Vorhaben genehmigt. Der Reiterhof wurde mittlerweile verpachtet, das Wohngebäude wird derzeit nicht genutzt. Die im Luftbild erkennbare „Freifläche“ westlich der Erschließungsstraße stellt keine wirkliche „Baulücke“ dar, sondern übernimmt eher die Funktion eines Dorfangers, der erhalten bleiben sollte. Für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist ein landespflegerischer Ausgleich erforderlich.



5. Antoniushof

Problematik analog Hühnerhof. Derzeit bestehen hier zwar keine konkreten Bauwünsche zur Errichtung von nicht privilegierten Wohngebäuden, jedoch hingegen für bauakzessorische Anlagen.

Die Anwohner wünschen Rechtsklarheit und eine Gleichstellung mit der eigentlichen Ortslage.

Diesen Wünschen kann gleichfalls durch Aufstellung einer Entwicklungssatzung entsprochen werden.

Auch der Antoniushof ist bereits als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.



6. Ausweisung einer privaten Grünflächen

Die Überplanung von Außenbereichsflächen mit dem Ziel Ausweisung von privaten Grünfläche, deren Zweckbestimmung noch eindeutig zu definieren ist, ist aufgrund einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan möglich. Im Bebauungsplan können Regelungen (Größe, Ausgestaltung, etc.) zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen getroffen werden. Ein landespflegerische Kompensation dürfte erforderlich sein.

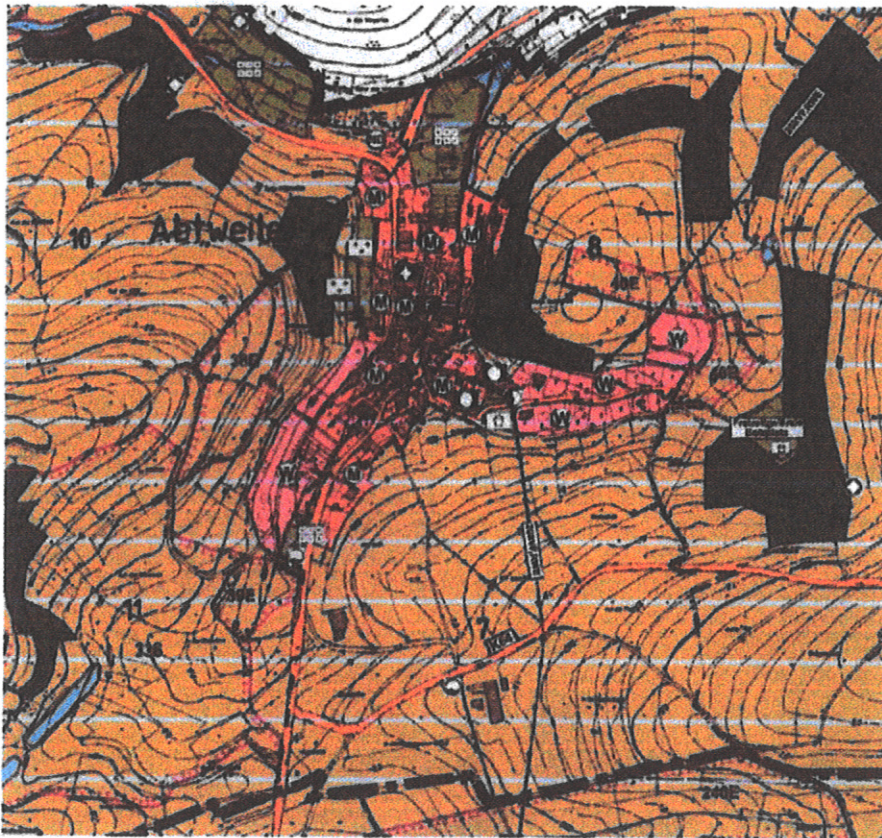
7. Ein holzverarbeitender Betrieb

benötigt Flächen zur betrieblichen Weiterentwicklung in einer Größenordnung von rd. 2ha. Der im Außenbereich gelegene Betrieb hat am derzeitigen Standort keine Entwicklungs-

möglichkeiten. Bei diesem Betrieb handelt es sich nicht um einen standortgebundenen, aber um einen lärmintensiven Betrieb (z.B. Sägewerk). Dieser könnte nach erster vorsichtiger Einschätzung grundsätzlich in einem Gewerbegebiet, oder in einem Industriegebiet) zugelassen werden. Sollte es sich wider Erwarten um einen Betrieb handeln, der aufgrund seiner nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich zulässig, dann wäre eine Zulassung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB denkbar. Dies müsste aber anhand einer detaillierten Betriebsbeschreibung geprüft werden. Ansonsten kann Baurecht im Außenbereich nur durch einen (vorzugsweise vorhabenbezogenen) Bebauungsplan hergestellt werden, der Flächennutzungsplan wäre entsprechend parallel fortzuschreiben.

8. Sachstand

- Von der Unteren Wasserbehörde wurde ein Lagerplatzes und das Aufstellen eines Containers auf den Flurstücke-Nrn. 21, 22, Flur 18 im 10m-Bereich des Grundbaches und eines weiteren Gewässers III. Ordnung angezeigt. Der Vorgang wurde von Seiten der Bauverwaltung abgeschlossen (Aktenvermerk 22.10.2020). Das Grundstück ist nunmehr weitestgehend geräumt (Baukontrolle am 20.10.2020). Die vollständige Räumung konnte lediglich wegen beschränkter Transport und Wartezeiten beim Wertstoffhof noch nicht erfolgen.
- Ein Gebäude Kirschenrech [REDACTED]. Nach einer Ortsbesichtigung vom Jahr 2015 wurde festgestellt, dass durch Teilabriss keine Gefahr mehr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung besteht. Das Gebäude steht leer und ist dem weiteren Verfall preisgegeben. Der Nachbar [REDACTED] möchte das Gebäude nun erwerben, abreißen und ein neues barrierefreies Gebäude errichten. Allerdings sind auch Herrn Michel keine Kontaktdaten bekannt, die Eigentümerin ist nicht greifbar. [REDACTED]



30.10.2020, Weis