

Ortsgemeinde Rehborn Verbandsgemeinde Nahe-Glan



Standortanalyse für ein neues Baugebiet

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Rehborn

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

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



1. Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Rehborn plant die Ausweisung eines neuen Wohngebiets. Die vorliegende Standortanalyse bewertet die grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen und entwickelt auf den in Frage kommenden Flächen erste Städtebaulichen Entwürfe. Sie bietet damit zum einen dem Gemeinderat eine Grundlage für eine sichere Entscheidung zur Flächenwahl, zum anderen kann sie den Gesprächen mit den Flächeneigentümern dienen.

Die Flächen wurden dazu sowohl vor Ort begangen, als auch auf Basis der online zur Verfügung stehenden Daten (insbesondere der Naturschutzverwaltung, der Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz und des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz) bewertet.

Die Städtebaulichen Entwürfe erfolgten auf Basis digital zur Verfügung gestellter Daten. Sie sind als erste Entwürfe zu verstehen, die im weiteren Verfahren hin zu einem Baugebiet konkretisiert werden müssen, z.B. in Form einer Optimierung der Erschließung durch Hinzunahme weiterer Flächen oder durch planungsbegleitende Vermessung.



2. Potenzielle Bauflächen und Ihre Bewertung

Im Rahmen eines Ortstermins wurden systematisch alle Ortsrandflächen besprochen und begangen. Dabei wurden 9 Flächen identifiziert (A-J), vereinzelt mit Teilflächen (z.B. A1 bis A3).

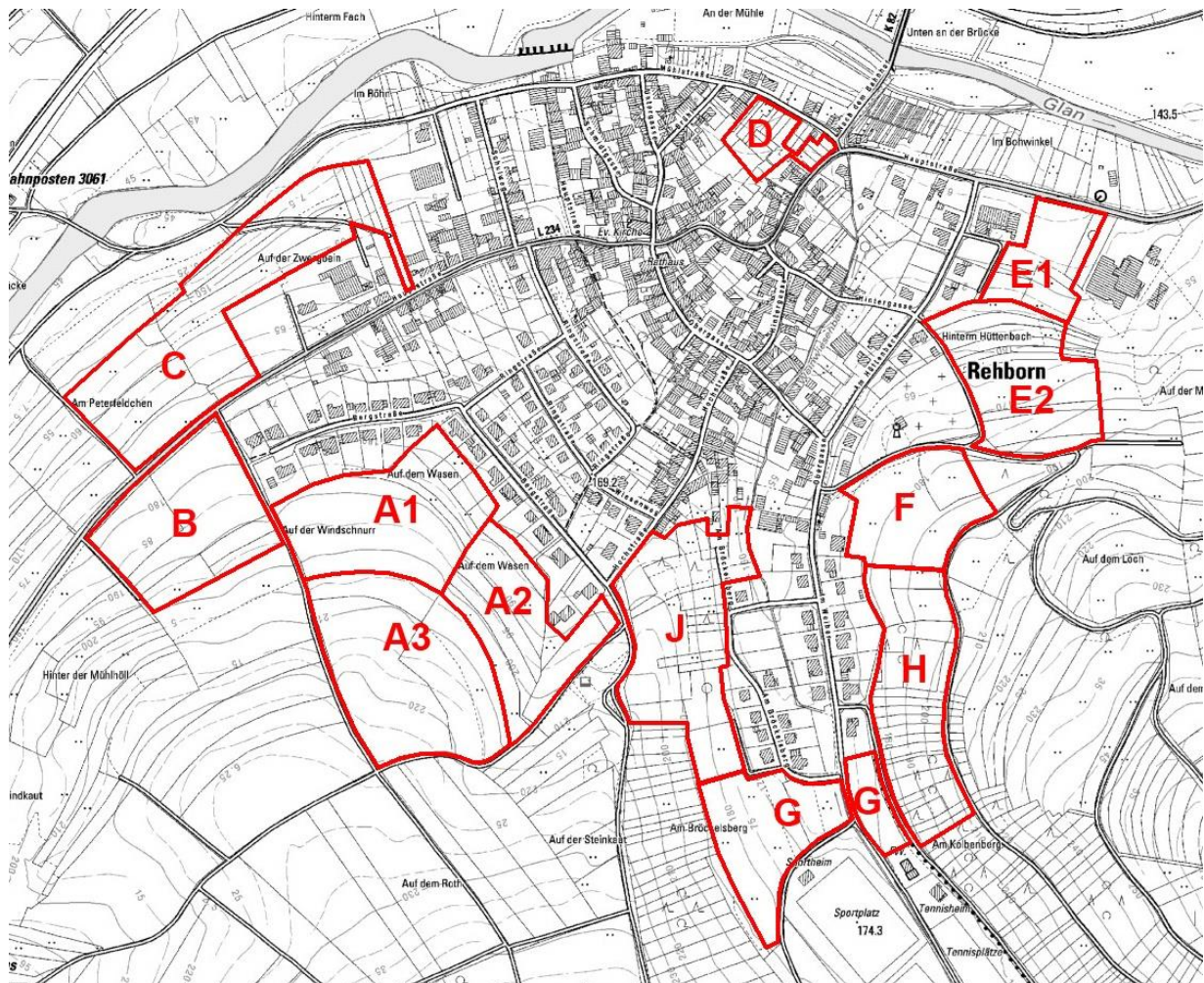


Abb. 1: Lage der potenziellen Bewertungsflächen, Datengrundlage: Geodaten RLP

Standort A: „Auf der Windschnurr 1“

Der Standort befindet sich auf einem Zwischenplateau und in Hanglage südlich des Siedlungskörpers. Die Erschließung müsste von Südosten oder Westen erfolgen und würde erhebliche Kosten verursachen. Das Gefälle ist teils erheblich, bestehende Bruchsteinmauern könnten Lebensraum von planungsrelevanten Tierarten (z.B. Eidechsen) sein. Steile Wiesenabschnitte im Übergang zum Bereich „Auf den Wasen“ werden von erhaltenswerten Wiesen eingenommen. Für den Bereich wäre ein Gutachten zur Hangrutschung zu erstellen (Dauer 3 Jahre).

Standort B: „Auf der Windschnurr 2“

Der Standort befindet sich südlich der L234 am Siedlungskörper westlich von Rehborn und wird von Ackerflächen eingenommen. Die Erschließung würde ausgehend von der L234 erfolgen, Vorgespräche mit dem LBM wurden hierzu bereits geführt. Die Planung



entspricht prinzipiell dem Flächennutzungsplan. Für den Bereich wäre ein Gutachten zur Hangrutschung zu erstellen (Dauer 3 Jahre).

Standort C: „Am Peterfeldchen“

Der Standort befindet sich nördlich der L234 am Siedlungskörper westlich von Rehborn und wird von Wiesen ohne besondere Merkmale eingenommen. Die Erschließung würde ausgehend von der L234 erfolgen. Aufgrund der angrenzenden LW-Hallen, wäre als Gebietstyp ein Dorfgebiet denkbar. Die Ortsgemeinde sieht evtl. Schwierigkeiten beim Erwerb einzelner Flächen in diesem Gebiet. Für den Bereich wäre ein Gutachten zur Hangrutschung zu erstellen (Dauer 3 Jahre).

Standort D: „Mühlstraße“

Der Standort wird von Gärten eingenommen und befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Glan. Eine Bebauung wäre nur unter besonderen Auflagen möglich. Eine spezielle Anfrage an die SGD läuft seit dem 26.05.2021. Allgemein ist im Rahmen von Vorhaben nachzuweisen, dass kein Verlust von Retentionsraum (Überschwemmungsvolumen) erfolgen darf, das Strömungsverhalten nicht relevant zu beeinflussen ist. Baugenehmigungen wurden im unmittelbaren Umfeld in den letzten Jahren erteilt und umgesetzt. Die Erstellung eines Bebauungsplan für den Bereich ist entsprechend möglich, für die Nutzbarmachung der Flächen jedoch nicht zwingend erforderlich.

Standort E: „Hinterm Hüttenbach“

Der Standort befindet sich zwischen dem Siedlungskörper und einem Bauernhof östlich von Rehborn. Es liegen keine Informationen über Hangrutschungsgefahren vor. Die anstehenden Wiesen weisen keine besonderen Merkmale auf. Das Gelände steigt nach Südosten hin zunehmend an. Emissionen ausgehend vom angrenzenden Gehöft sind zu berücksichtigen.

Standort F: „Rechtsseitig oberhalb der Friedhofszufahrt“

Der Standort wird von Wiesen in überwiegend stark hängiger Lage eingenommen. Ca. 2/3 der südlich, besonders steilen Wiesenabschnitte werden von schützenswerten Wiesen, teils mit Knabenkräutern (Orchideen), eingenommen. Unter Ausschluss der entsprechenden Flächen wäre ein hoher Erschließungsaufwand für nur wenige Bauplätze anzunehmen.

Standort G: „Sportplatz“ (2 Teilflächen)

Der Standort befindet sich zwischen Siedlungskörper und Sportplatz. Die vorhandenen Wiesen weisen nur in den Waldrandnahen, steilen Bereichen einen relevanten Schutzwert auf (Vorkommen von Herbstzeitlosen und anderen Geophyten). Der Sportplatz stellt eine erhebliche Quelle möglicher Schallbelastungen dar, entsprechend ist mit erheblichen Auflagen im Rahmen einer Bebauung zu rechnen.

Standort H: „Am Kolbenberg“

Der Standort liegt östlich der Straße „Im Weiher“ in zweiter Baureihe. Das kleinparzellierte Gelände ist überwiegend bewaldet. Die Hangneigungen sind sehr hoch mit Werten bis über 50%, die Erschließung müsste daher Höhenlinienparallel von Norden erfolgen. Die Baukosten und die Ausgestaltungsmöglichkeiten des Freiraums lassen hier nur kaum vermarktbar Bauplätzen entstehen.



Standort J: „Am Bröckelsberg“

Der Standort befindet sich westlich der Straße „Am Bröckelsberg“ mit weitgehender Neigung nach Osten. Die Hangneigung beträgt weitgehend über 40 %, lediglich im Norden liegt sie darunter. Auch hier lässt die Topografie nur kaum vermarktbar Grundstücke zu. Der Gehölzkomplex besitzt höchstwahrscheinlich erheblichen artenschutzrechtlichen Wert.



3. Fachliche Belange

Städtebau/Raumplanung

Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

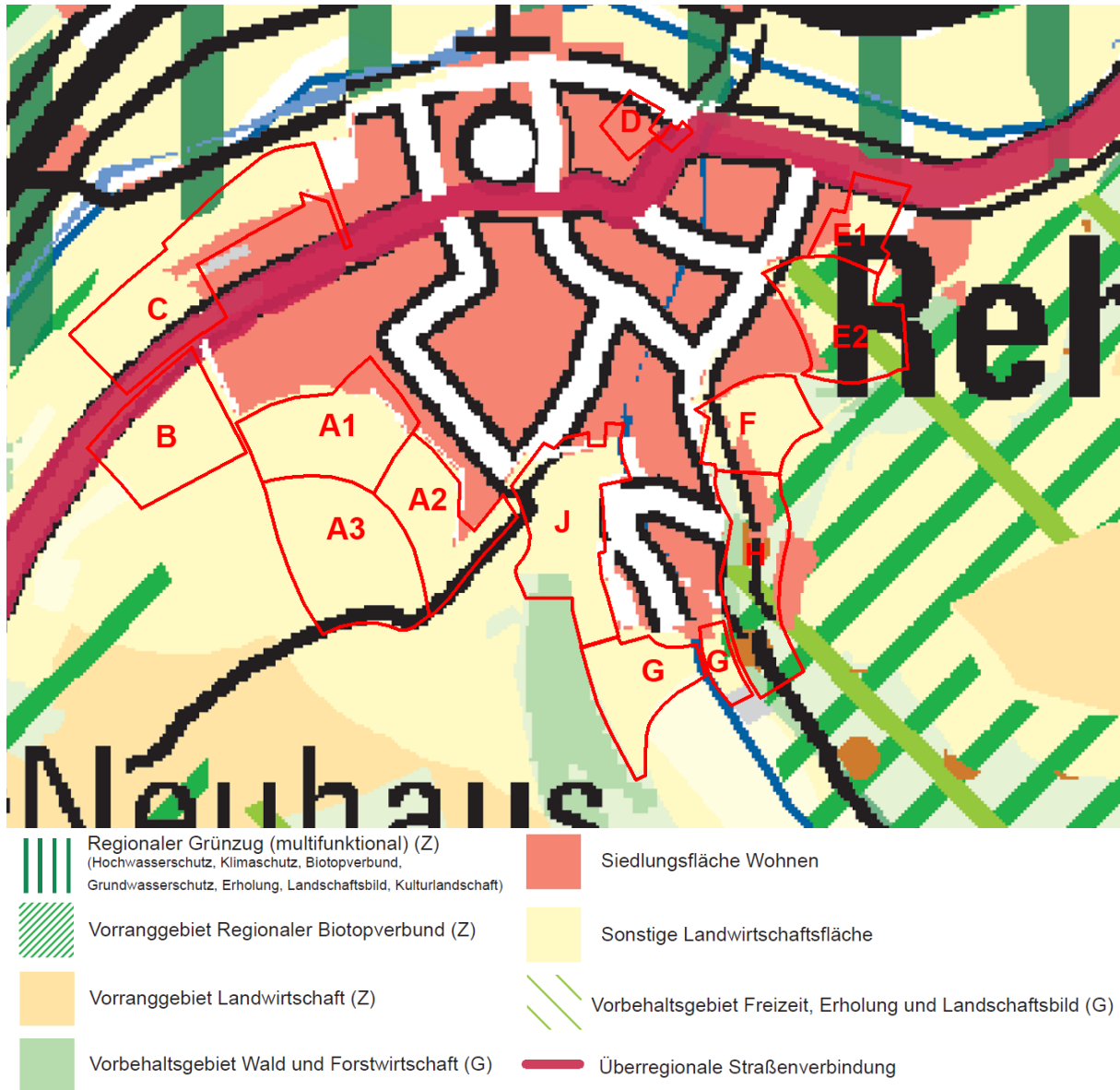


Abb. 2: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Ausschnitt Rehborn, unmaßstäblich



Flächennutzungsplan

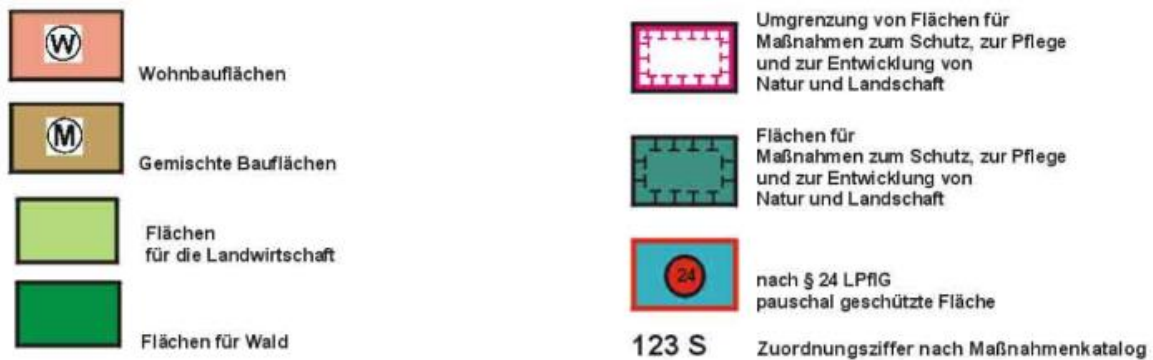
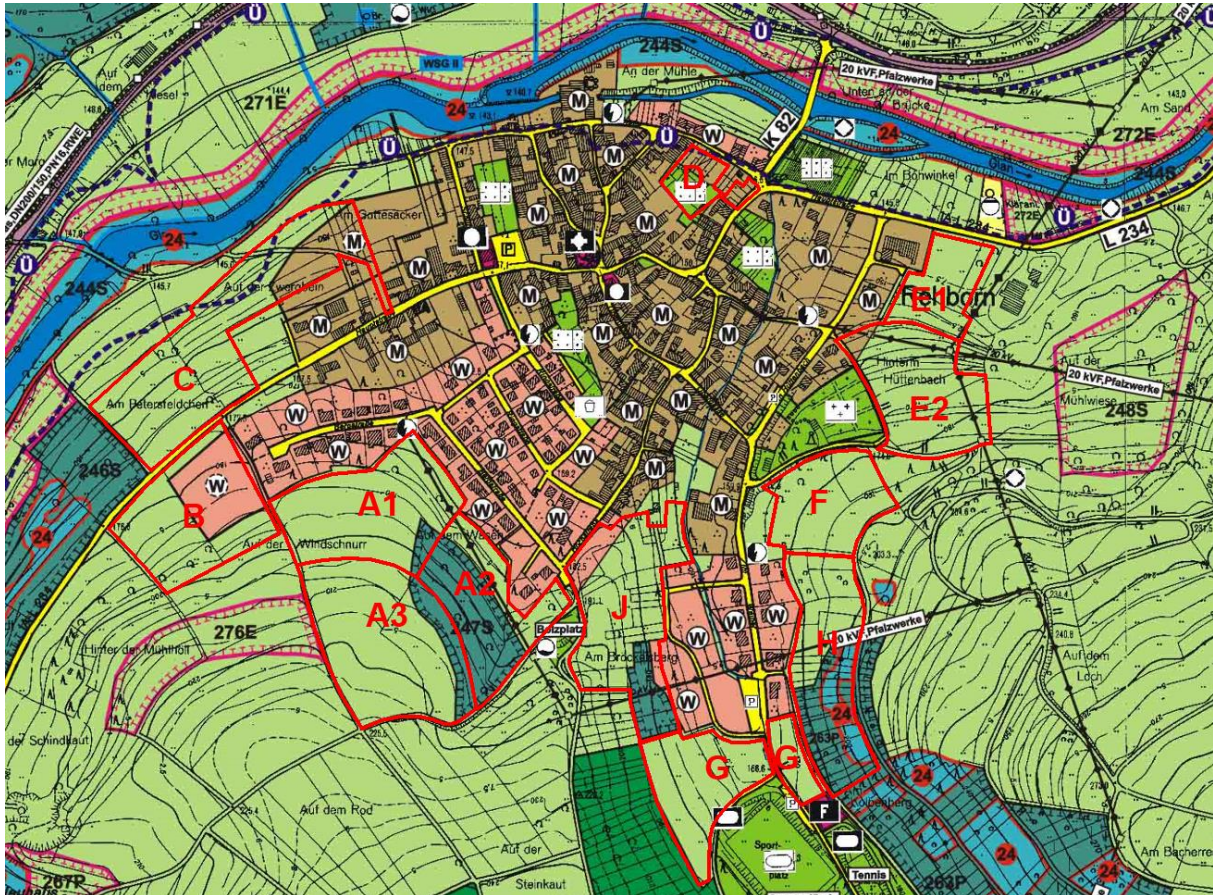


Abb. 3: Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Meisenheim, Ausschnitt Ortsgemeinde Rehborn, unmaßstäblich



Tab. 1: Städtebauliche/raumplanerische Bewertung:

Nr.	FNP	Größe	Baupl.	RROP	Erschließung / Anmerkungen
A1	LW, N+L	2,1 ha		sonst. LW	Nord-Exposition, mäßige Hangneigung, nur im Osten über 20 %
A2	N+L, LW	1,6 ha		sonst. LW	Nordost-Exposition, Hangneigung bis über 25 %
A3	LW, N+L	2,7 ha		sonst. LW	Nordost-Exposition, Hangneigung weitgehend unter 20 %
B	W	2,0 ha		sonst. LW	westliche Ortsrandlage unmittelbar angrenzend an L 234, Nordwest-Exposition Erschließung nur über L 234 möglich
C	LW, M	3,1 ha		Siedlungsfläche Wohnen, sonst. LW,	Erschließung über L 234, teils Überschwemmungsbereich, Nordost-Exposition, Hangneigung ca. 20 %
D	M, Grün (D)	0,3 ha		Siedlungsfläche Wohnen	Innenbereich, teils Überschwemmungsbereich, weitgehend eben
E1	LW	0,8 ha		sonst. LW	Erschließung über L 234, Erschließung über „Am Hüttenloch“ nur 4 m breit, Nordexposition, Hangneigung ca. 10%.
E2	LW	1,8 ha		Vorrang Regionaler Biotopverbund (Z), Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung, ... (G)	Erschließung über „Obergasse“, „Am Hüttenloch“, Nordexposition, Hangneigung teils über 20%.
F	LW	1,2 ha		sonst. LW	Erschließung über „Obergasse“, Nordwestexposition, Hangneigung teils 30%.
G	LW	1,6 ha		sonst. LW	2 Teilflächen beiderseits der Straße, Erschließung über „Im Weiher“, „Im Bröckelsberg“, Ostexposition, Hangneigung teils über 20%.
H	LW,N+L, § 24	1,9 ha		Vorrang Regionaler Biotopverbund (Z), Vorbehaltsgebiet Freizeit, Erholung (G)	teilweise Pauschalschutz gemäß FNP, Erschließung über „Im Weiher“, Westexposition, Hangneigung teils über 50%.



Nr.	FNP	Größe	Baupl.	RROP	Erschließung / Anmerkungen
J	LW, W, N + L	2,3 ha		sonst. LW, Vb Wald und Forstwirt- schaft (G)	Erschließung über „Bergstraße“, „Im Bröckelsberg“, Ostexposition, Hangneigung ca. 30%.

Erläuterung Spalte FNP:

G: Gewerbeflächen

LW: Flächen für die Landwirtschaft: Acker und Grünland

N + L: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grün: Grünfläche

(D) Dauerkleingärten

§ 24 Pauschenschutz nach § 24 LNatSchG



Naturschutz/Wasserschutz/Geologie

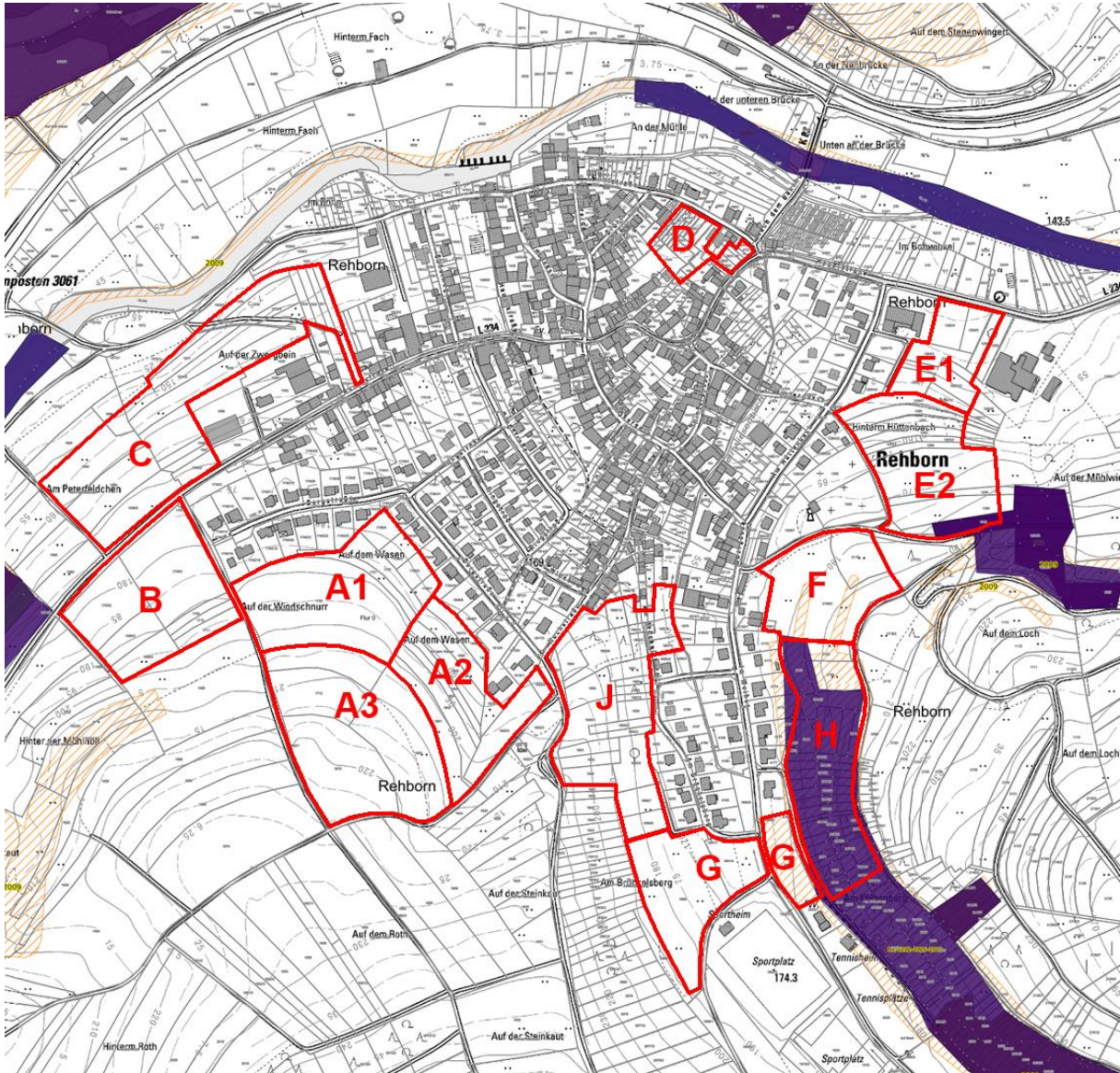
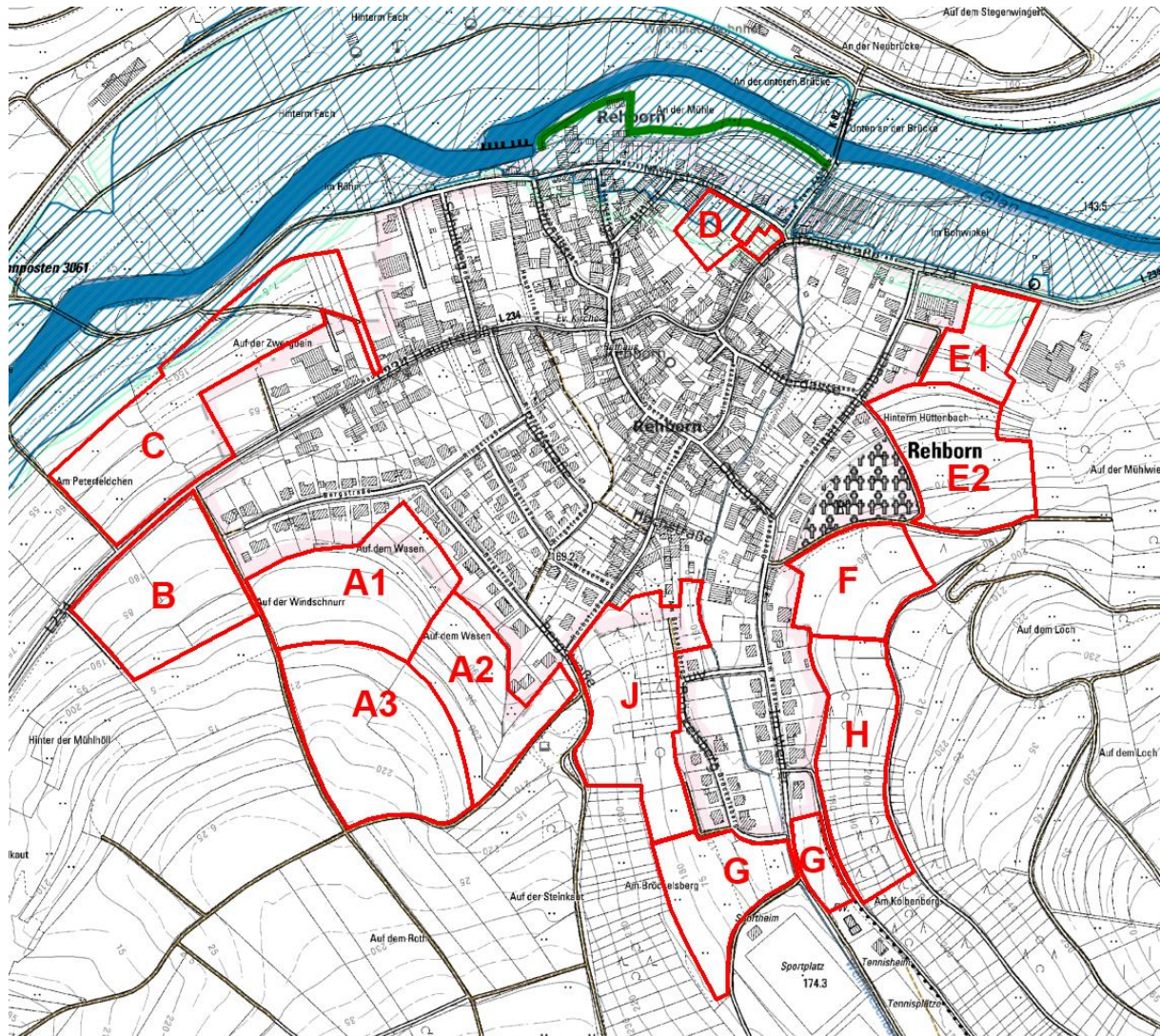


Abb. 4: Biotopkataster, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Juni 2021









-  Deiche, Wände
-  mobile Elemente
- Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (festgesetzt)
 -  durch RVO verbindlich festgesetzt (§83 Abs.1 u. 2 LWG)
 -  Hochwasserschutzanlage (ÜSG per Gesetz, §83 Abs. 4 LWG)
 -  Vorläufig sichergestelltes ÜSG (§76 Abs. 3 WHG)
- Gesetzliche Überschwemmungsgebiete (nachrichtlich)
 -  Hochwassergefährdetes Gebiet

Abb. 5: Überschwemmungsgebiete (Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, Zugriff am 04.06.2021)

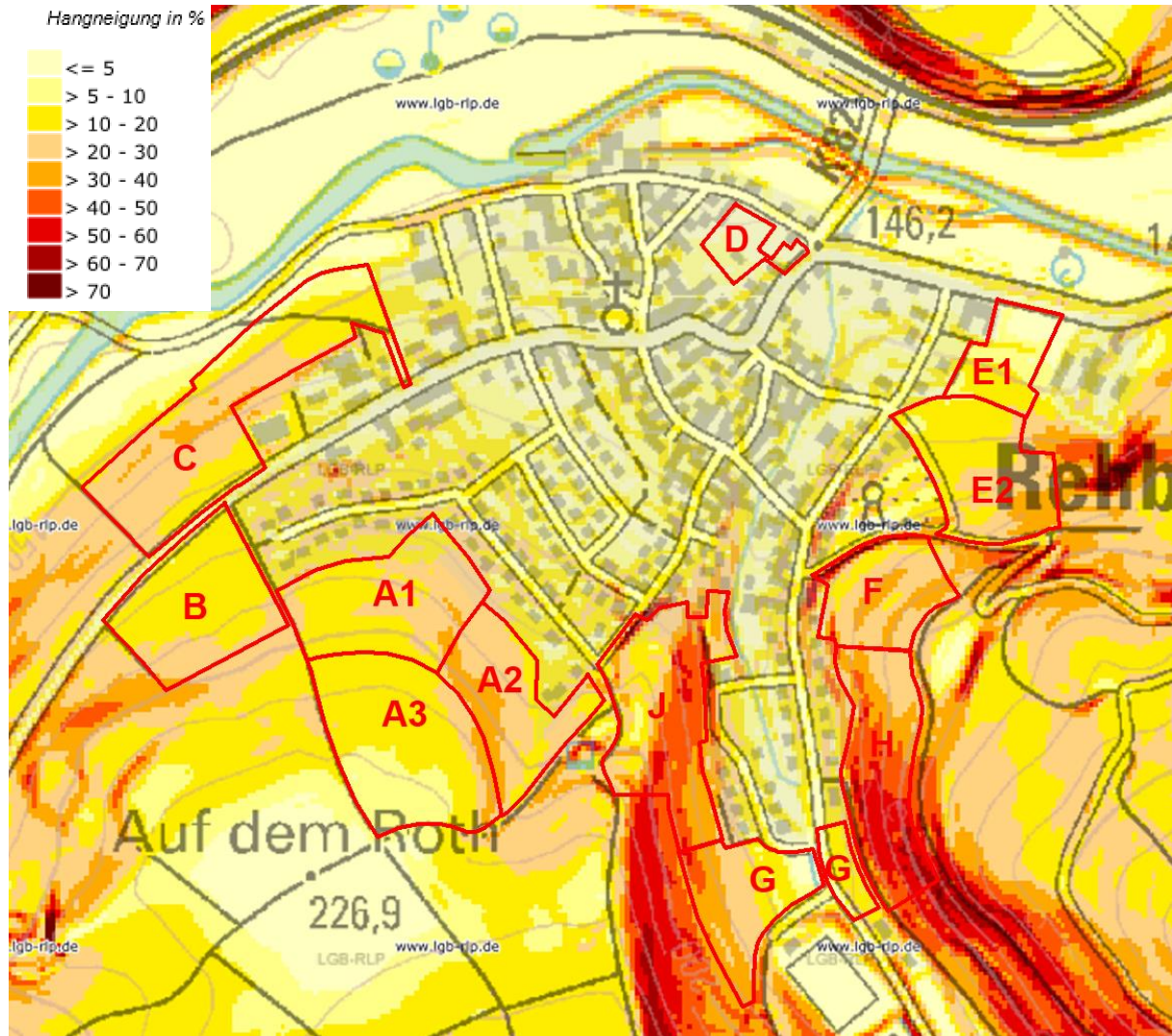


Abb. 6: Hangneigung in % (Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=9, Zugriff am 04.06.2021)

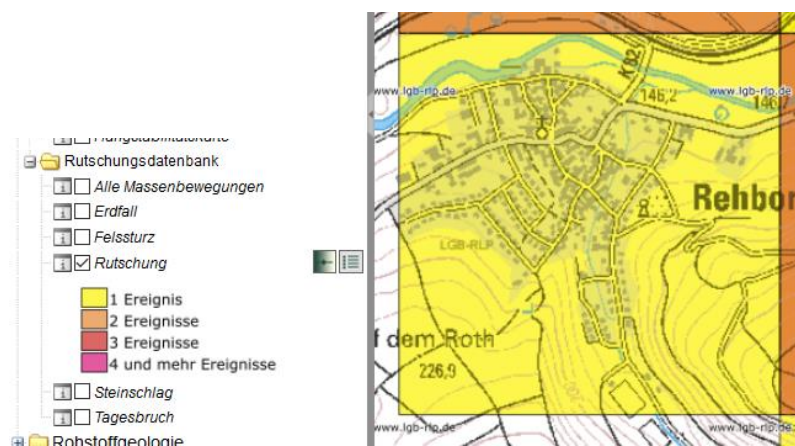


Abb. 7: Auszug aus der Rutschungsdatenbank, Zugriff am 02.06.2021



In der Rutschungsdatenbank des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist im Bereich Rehborn eine Rutschung verzeichnet (Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=8, 02.06.2021).

Tab. 2: Naturschutz/Wasserschutz

Nr.	Biotop	Bio- topschutz	Hoch- wasser	Geologie	Anmerkungen
A1	EA0, HK2, HA0	randlich schützens- werte Wiese	-	Rut- schungs- untersu- chung	Wiesenbereich Südostrand schützenswert, auszusparen
A2	HA0, EA0, BA0, HK2	schützens- werte Wiese, Bruchstein- mauer	-	Rut- schungs- untersu- chung, Neigung > 30%	Magerwiesenkomplex mit Streuobstwiese, Bruchstein- mauer als Habitat geschütz- ter Arten.
A3	EA1, HA8,	-	-	Rut- schungs- untersu- chung	-
B	HA0, BA0, EA0	-	-	Rut- schungs- untersu- chung	-
C	EA0, BA0	-	ÜSG, HG	Rut- schungs- untersu- chung	-
D	HJ0	-	ÜSG, HG		-
E1	EA0	-	HG		-
E2	EA0, BA0	-	-	Neigung > 30%	-
F	EA0, EA1	schützens- werte Wiese,	-	Neigung > 30%	Teils Orchideenwiese (Kna- benkraut), auszusparen
G	EA0, EA1, HA0	randlich schützens- werte Wiese	-	Neigung > 50%	Westlicher Waldrandbereich schützenswert (Herbstzeit- losen und andere Geophy- ten), auszusparen
H	EA1, BA0	schützens- werte Wiese, Ge- hölzkom- plex	-	Neigung > 30%	Biotopkartierter Gehölzkom- plex auszusparen



Nr.	Biotop	Bio-topschutz	Hoch-wasser	Geologie	Anmerkungen
J	HK2, EA0, BAO	Gehölzkomplex	-	Neigung > 50%	Größerer Gehölzkomplex konfliktträchtig (Artenschutz)

Biotop:	Vorkommende Biotope (nach Luftbild und Begehung)
Code	Biotop
BA0	Feldgehölz
EA0	Fettwiese
EA1	Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese)
HA0	Acker
HA8	Feldfutteranbau
HJ0	Garten
HK2	Streuobstwiese
ÜSG	gesetzliches Überschwemmungsgebiet (Rechtsverordnung)
HG	Hochwassergefährdetes Gebiet

weitere Prüfkriterien

- Keine der Flächen überplant eine Ausgleichsmaßnahme oder ein Schutzgebiet wie z.B. FFH, VSG, NSG, LSG, ... (Quelle: LANIS rlp, 01.06.2021)
- Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen (Quelle: Geoportal Wasser, 01.06.2021),
- Flächen zur Rohstoffgewinnung sind ebenso wenig betroffen wie Vorschlagsflächen für die Darstellung als Rohstoffsicherungsflächen (Quelle: https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=8, 02.06.2021)
- Bereiche mit besonderer Immissionsbelastung befinden sich an der L234 (B, C, E1), dem Sportplatz von Rehborn (G, H) und angrenzend an landwirtschaftliche Betriebe (C, E1, E2).

Zusammenfassende Bewertung und Verdichtung auf 4 Standorte

Für die am besten geeigneten Standorte ist im Weiteren je ein Städtebaulicher Entwurf zu erstellen, um in weiteren Gesprächen die Flächenverfügbarkeit zu klären. Dazu findet zunächst eine zusammenfassende Betrachtung mit Empfehlung zur weiteren Ausarbeitung statt:

Tab. 3: Eignung der Flächen

Nr.	Anmerkung
A1	Grundsätzliche Eignung zur Siedlungsentwicklung, geologische Untersuchung erforderlich;
A2	Schützenswerte Wiesen, starke Geländeneigung, Bruchsteinmauer als potenzielles Habitat streng geschützter Tierarten, Streuobstwiesenkomplex mit Althölzern als Habitat streng geschützter Tierarten, geologische Untersuchung erforderlich; erhebliche Planungshindernisse;
A3	Eignung zur Siedlungsentwicklung nur nach Entwicklung von A1, da abgesetzt vom Siedlungskörper, geologische Untersuchung erforderlich;



B	Grundsätzliche Eignung zur Siedlungsentwicklung, randliche Feldgehölz mit Wiese artenschutzrechtliche zu untersuchen oder auszusparen; geologische Untersuchung erforderlich, Immissionsschutzgutachten notwendig;
C	Nördlich im Überschwemmungsbereich, Lage an landwirtschaftlichen Hallen, unklare Flächenverfügbarkeit, Immissionsschutzgutachten notwendig;
D	Fast vollständig im Überschwemmungsbereich mit erheblichen Auflagen, geringe Fläche, Innenentwicklung positiv
E1	Grundsätzliche Eignung zur Siedlungsentwicklung, Lage an einem landwirtschaftlichen Betrieb, Aufgabe von Tierhaltungsberechtigung notwendig, Immissionsschutzgutachten notwendig;
E2	Abweichung von Zielen der Raumordnung (Biotopverbund) nur mit Zielabweichung möglich, Lage an einem landwirtschaftlichen Betrieb, Aufgabe von Tierhaltungsberechtigung notwendig, Immissionsschutzgutachten notwendig;
F	Starke Geländeneigung, zu schützende Orchideenwiese auf der südlichen Hälfte, komplexe Erschließung;
G	Grundsätzliche Eignung zur Siedlungsentwicklung, westlicher Wiesenrand auszusparen (geschützt), Immissionsschutzgutachten notwendig aufgrund angrenzenden Sportplatzes;
H	Extreme Steillage, biotopkartierter Gehölzkomplex;
J	Steile Lage, Gehölzkomplex wäre artenschutzrechtlich zu untersuchen;

Entsprechend der „Ampel“ werden nachfolgend städtebauliche Entwürfe angefertigt.

4. Städtebaulicher Entwurf

Im Folgenden werden für die ausgewählten potenziellen Standorte A1, B, E1 und G je ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet. Die Pläne sind als Sammlung zusätzlich im Maßstab 1:1000 beigefügt.

Fläche A1 „Auf der Windschnurr 1“

Städtebauliche Kenndaten

- 24 Baugrundstücke
- Durchschnittliche Größe ~ 600 m²

Gebietstyp

Wohngebietsfläche	1,8 ha
Verkehrsflächen	0,2 ha
Regenrückhaltebecken	0,1 ha
Summe	2,1 ha

Der Bereich weist die größte Anzahl von Baugrundstücken der 4 Varianten auf, benötigt für die Umsetzung allerdings eine Erschließung über den Bereich B. Aufgrund des erheblichen Gefälles zur L234 ist hierbei in jedem Fall eine Serpentine notwendig. Eine Entwässerung muss aufgrund der Höhenlage über das bestehende Kanalsystem erfolgen. Die



Einleitung wird entsprechend erheblich gedrosselt erfolgen müssen. Ebenfalls aufgrund der erheblichen Geländeneigung wird eine serpentinartige Erschließung innerhalb des Baugebiets über Stiche notwendig.



Planskizze Bereich A1, genordet, ohne Maßstab



Fläche B „Auf der Windschnurr 2“

Städtebauliche Kenndaten

- 19 Baugrundstücke
- Durchschnittliche Größe ~ 600 m²

Gebietstyp

Wohngebietsfläche	1,6 ha
Verkehrsflächen	0,2 ha
Regenrückhaltebecken	0,1 ha
Grünflächen	0,3 ha
Summe	2,1 ha

Der Plangebietsbereich weist eine mittlere Anzahl von möglichen Baugrundstücken auf. Der Erhalt einer Streuobstbrache/ -wiese ist nicht zwingend erforderlich, würde aber voraussichtlich weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen und korrespondierende Ausgleichsmaßnahmen erfordern. Aufgrund der Lage entlang der stark befahrenen L234 wird voraussichtlich ein Lärmschutzwall erforderlich werden. Eine randliche Eingrünung nach Süden und Westen gewährleistet eine Einbindung in die Landschaft. Nach Osten hin ist ein Anschluss der Fläche A1 vorgesehen. Am tiefsten Punkt des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken beabsichtigt, welches voraussichtlich ohne Beanspruchung des Leitungsnetzes der Gemeinde direkt in den Glan entwässern könnte.



Planskizze Bereich B, genordet, ohne Maßstab



Fläche E1 „Hinterm Hüttenbach“

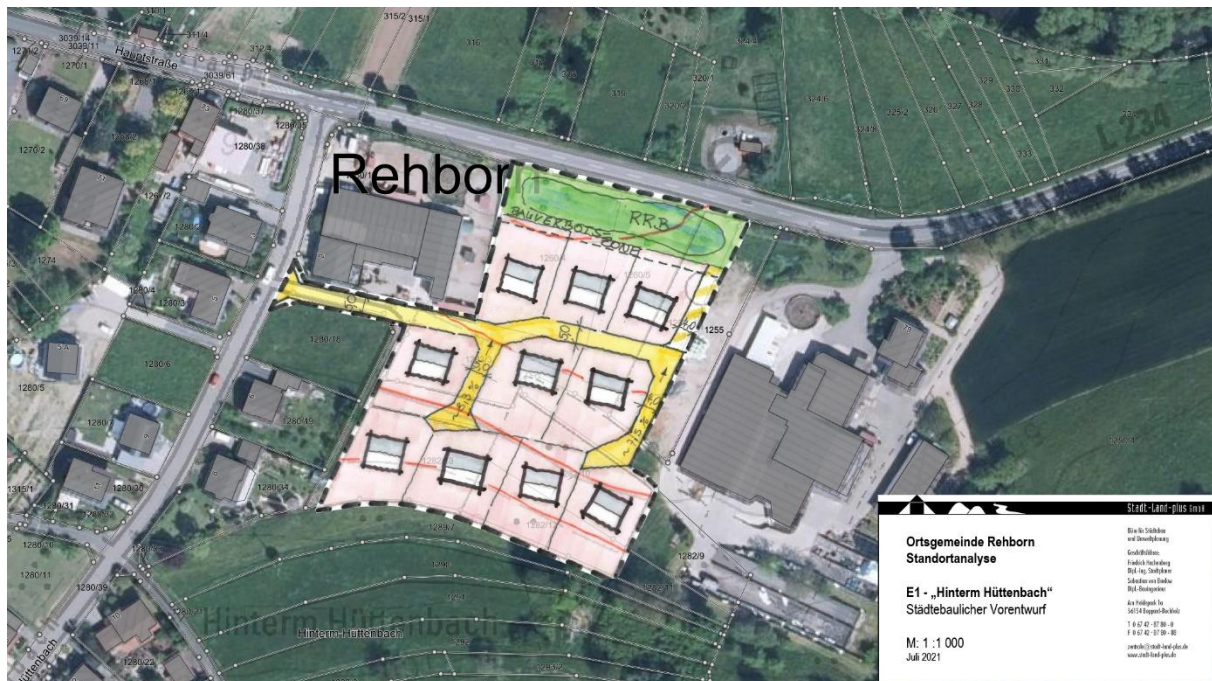
Städtebauliche Kenndaten

- 10 Baugrundstücke
- Durchschnittliche Größe ~ 600 m²

Gebietstyp

Wohngebietsfläche	0,7	ha
Verkehrsflächen	0,1	ha
Regenrückhaltebecken	0,1	ha
Summe	0,9	ha

Mit 10 Baugrundstücken ist der Bereich der Kleinste aus allen Varianten. Die Lage zwischen einem Gehöft und dem Siedlungskörper ermöglicht, das Gehöft in einen Bebauungsplan mit einzubeziehen und den Bereich als Dorfgebiet, also Mischung aus Wohnen und Landwirtschaftlicher Nutzung auszuweisen. Hieraus ergeben sich geringere Anforderungen an die Immissionsbelastung. Zu einer Verwirklichung des Gebiets wird voraussichtlich die Aufgabe der Möglichkeit von Viehhaltung auf dem Gehöft notwendig werden. Dies sollte vor dem Beginn eines Bauleitplanungsverfahrens geklärt werden. Am tiefsten Punkt des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches voraussichtlich ohne Beanspruchung des Leitungsnetzes der Gemeinde direkt in den Glan entwässern könnte. Eine mögliche Erweiterung der Plangebietsflächen nach Norden müsste in konkreten Gesprächen mit der Kreisverwaltung abgestimmt werden, da sich hier Biotopverbundflächen befinden. Die Genaue „Grenze“ wäre zu klären, eine erhebliche Erweiterung ist jedoch nicht möglich. Die Erschließung von Westen her erfordert den Ankauf von Grundstücksflächen, um eine Engstelle zu vermeiden.



Planskizze Bereich E1, genordet, ohne Maßstab



Fläche G „Sportplatz“

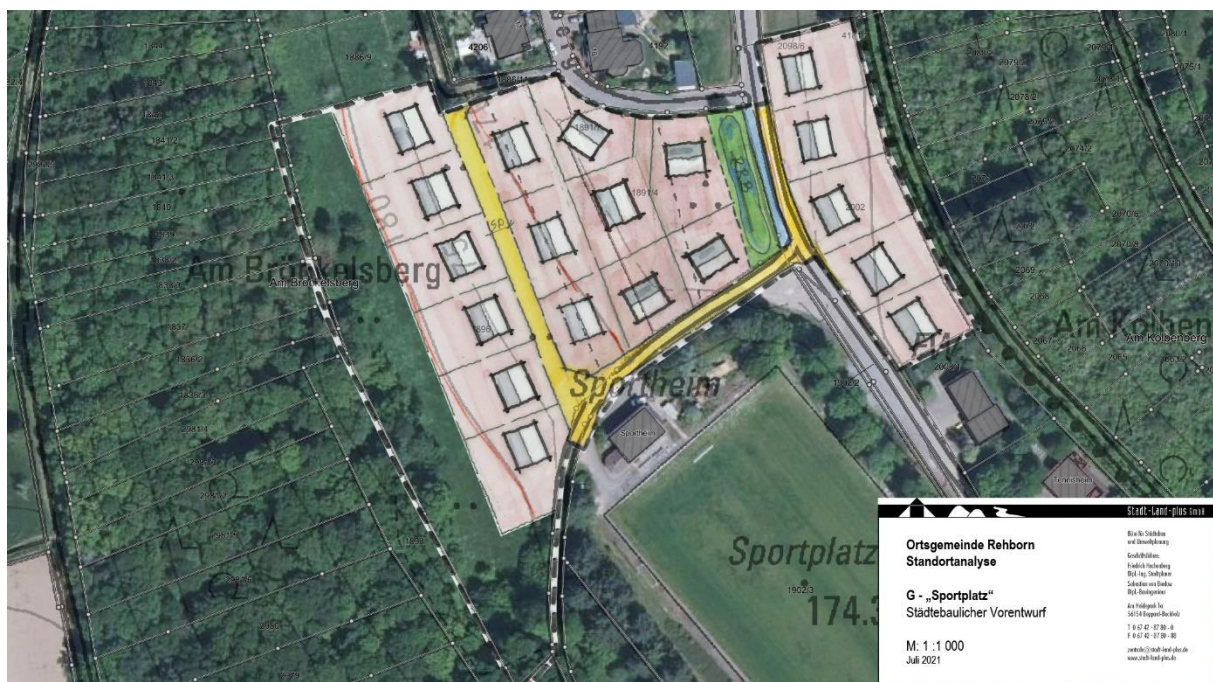
Städtebauliche Kenndaten

- 19 Baugrundstücke
- Durchschnittliche Größe ~ 600 m²

Gebietstyp

Wohngebietsfläche	1,2	ha
Verkehrsflächen	0,2	ha
Regenrückhaltebecken	0,1	ha
Grünflächen	0,4	ha
Gewässer	0,01	ha
Summe	1,8	ha

In diesem Plangebietsbereich kann in Teilen auf bestehende Erschließung zurückgegriffen werden. In dem schmalen Tal sind die möglichen Bauplätze begrenzt. Westlich erstrecken sich in Waldrandlage außerdem wertvolle Wiesenbereiche mit zahlreichen Geophyten (Herbstzeitlosen und andere). Dieser ohnehin sehr steile Bereich wäre für eine Wohnbauentwicklung nicht geeignet. Es ist außerdem ein ausreichender Bauabstand zum zentral verlaufenden Weinwiesenbach einzuhalten, sodass sich der Standort für eine Regenrückhaltung, welche im Falle erheblicher Fluten auch als Hochwasserrückhaltebecken fungieren kann, anbietet. Ein erheblicher immissionsschutzrechtlicher Konflikt ergibt sich aus dem angrenzenden Sportplatz, aber in weitaus größerem Maße dem Sportheim. Eine erste Grobabschätzung durch einen Schallgutachter sieht Möglichkeiten zur Umsetzung der Planung nur unter Einschränkungen der Betriebszeiten des Sportlerheims mit Öffnungszeiten bis 24:00 Uhr. Der Konflikt wäre bei einer Wahl dieses Standorts vor Beginn eines Bauleitplanverfahrens weiter zu untersuchen, um Lösungen zu erarbeiten.



Planskizze Bereich G, genordet, ohne Maßstab



Fazit

Um den Siedlungskörper von Rehborn wurden alle Potenzialflächen auf eine mögliche Entwicklung als Wohnbauflächen geprüft. Mit einer Vorauswahl verbleiben 4 Standorte, welche zusammengefasst folgende Herausforderungen beinhalten:

- A1
 - Hohe Geländeneigung
 - Geologische Untersuchungen
 - Erschließung nur über Bereich B möglich
 - Oberflächenentwässerung über Bestandskanalsystem

- B
 - Schallschutz (L234)
 - Hohe Geländeneigung
 - Geologische Untersuchungen

- E1
 - Klärung der Aufgabe einer möglichen Tierhaltung auf angrenzendem Gehöft
 - Vermeidung Engstelle in der Erschließung nur bei Flächenankauf möglich

- G
 - Gewährleistung des Immissionsschutzes aufgrund von Gaststätte schwer möglich

Für eine zeitnahe Umsetzung stehen aufgrund langwieriger geologischer Untersuchungen in A1 und B nur die Bereiche E1 und G zur Verfügung.

Eine Entwicklung von E1 ist voraussichtlich nur im Einvernehmen mit dem Betreiber des angrenzenden Gehöfts möglich. Hier sollten Verhandlungen gestartet werden, anschließend können Immissionsschutzrechtliche Untersuchungen folgen und eine Umsetzung der Planung in Form eines Bauleitplanungsverfahrens beginnen. Parallel ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Zur Entwicklung des Bereichs G sind Optionen bezüglich schallemissionsmindernder Maßnahmen im Betrieb der Gaststätte abzustimmen. Hierzu wäre ein schalltechnisches Büro zu beauftragen, um geeignete Maßnahmen zu ermitteln und im Einvernehmen der Beteiligten abzustimmen.

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

i.A. Kai Schad
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Boppard-Buchholz, Juli 2021

Anlagen:
4 x Städtebaulicher
Vorentwurf (A1, B, E1, G)
M. 1:1000