



Ortsgemeinde Leutesdorf

Bebauungsplan
„Rheinvorland“

Verbandsgemeinde Bad Hönningen
Kreis Neuwied
Rheinland-Pfalz

**Erläuterung zum
Vorentwurf**

Bearbeitungsstand: 21.06.2022

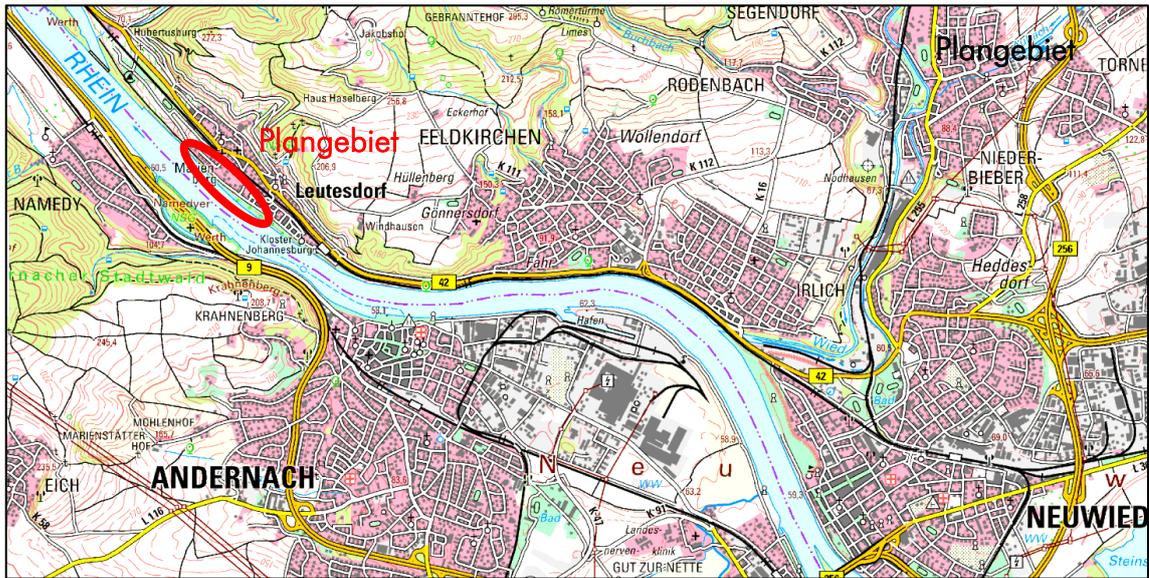


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle: LANIS-RLP)

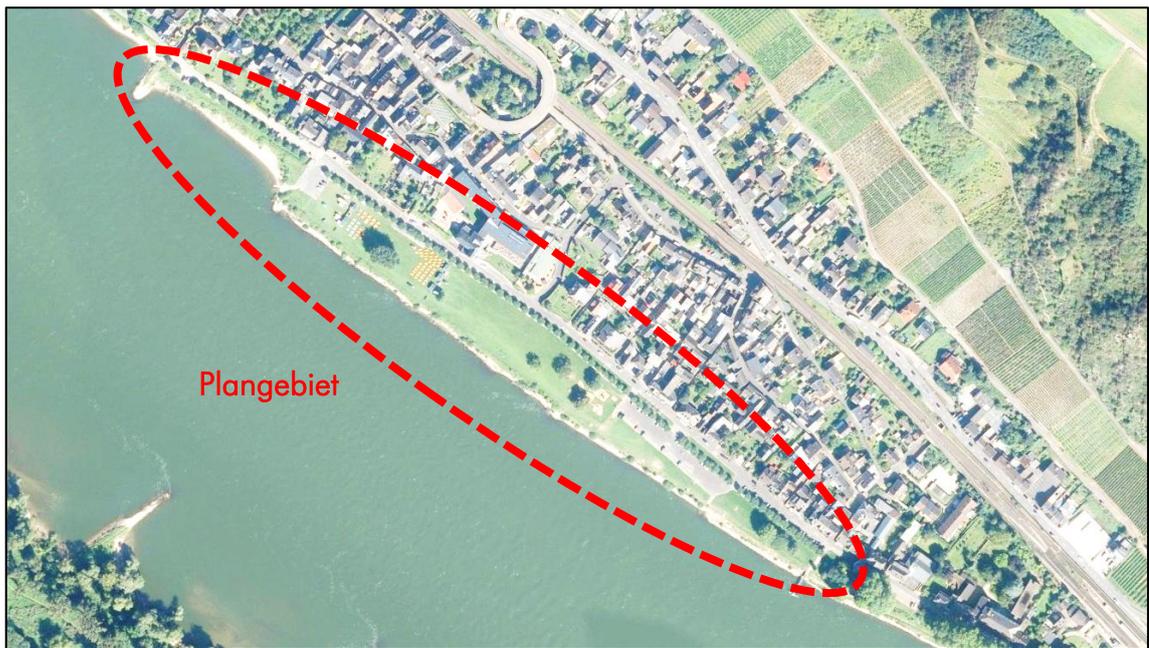


Abb. 2: Luftbild (Quelle: LANIS RLP)

Über viele Jahre hinweg wurden vom Land Rheinland-Pfalz und der SGD Nord Planungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Bereich der Rheinanlagen in Leutesdorf durchgeführt. In Workshops, Bürgerversammlungen, Ortsbegehungen und zahlreichen Gremiensitzungen wurden die Themen gemeinsam mit der Öffentlichkeit behandelt und besprochen. Das Ergebnis der letzten Planung führte zu erheblichen Diskussionen in der Öffentlichkeit. In der Kritik standen neben der angedachten Verbesserung der Hochwassersituation die grundsätzliche Nutzung des Rheinvorlandes und der Umfang der Bürgerbeteiligung.

Der Rat der Ortsgemeinde Leutesdorf hat die beiden zuletzt genannten Punkte aufgegriffen und beschlossen, von den bundesgesetzlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Festlegung der „Art der baulichen Nutzung“ Gebrauch zu machen und die Nutzungsarten durch einen „einfachen Bebauungsplan“ festzusetzen. Dazu hat der Rat der Ortsgemeinde Leutesdorf in seiner Sitzung am 08.03.2021 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinvorland“ gemäß §§ 1 und 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2021 in der Ausgabe Nr. 17/2021 der Wochenzeitung „Blick aktuell“ ortsüblich bekanntgemacht. Neben den Inhalten eines Bebauungsplanes ist auch die Beteiligung der Öffentlichkeit an einem solchen Verfahren im Baugesetzbuch normiert, sodass die Bürgerbeteiligung den gesetzlichen Vorgaben entsprechend erfolgen kann.

Nach der erfolgten Vermessung wurde die Bestandsnutzung in den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen. Im diesem ersten Verfahrensschritt soll der Vorentwurf als Grundlage für die Anregungen und Hinweise dienen, die der Rat der Ortsgemeinde Leutesdorf im Sinne der Abwägung nach § 1 BauGB in die weiteren Planungsüberlegungen einbeziehen wird.

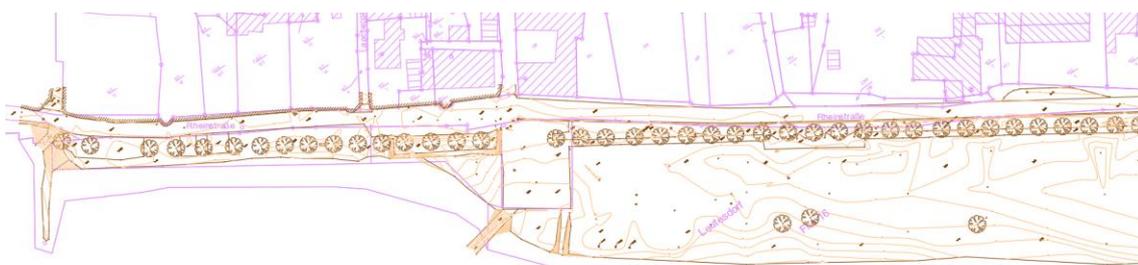


Abb. 3: Bestandvermessung nordwestlicher Teilbereich (Nov. 2021)

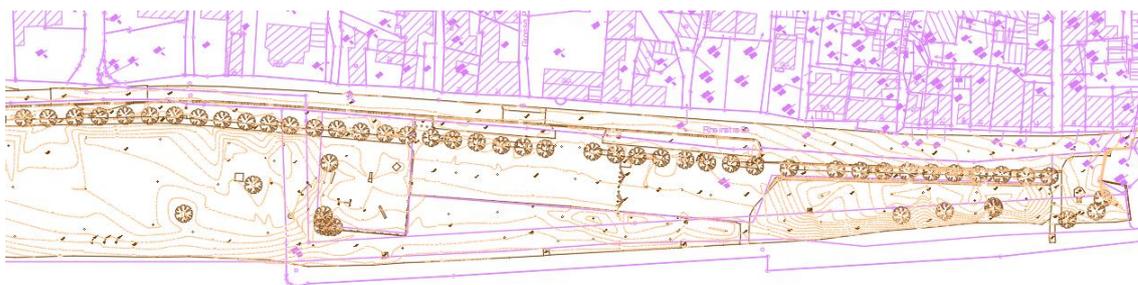


Abb. 4: Bestandvermessung südöstlicher Teilbereich (Nov. 2021)

Auf Basis der Bestandsvermessung setzt der Vorentwurf des Bebauungsplanes folgende Nutzungen fest, deren Abgrenzung in der Planzeichnung dargestellt sind.

Mischgebiet

Als Mischgebiet ist lediglich der im Plangebiet liegende Zollturm dargestellt, da dieser weder zu den Verkehrs- noch zu den Grünflächen zählt. Die Festsetzung der Gebietsart als Mischgebiet erfolgt analog zur Nutzungsstruktur der angrenzenden bebauten Ortslage. Der Zollturm ist zudem als denkmalgeschütztes Gebäude gekennzeichnet.

öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen sind die im Plangebiet vorhandenen Straßen festgesetzt. Zum Straßenraum der Rheinstraße gehört dabei neben der Fahrbahn auch der parallel verlaufende Fußweg sowie der zwischen Fahrbahn und Fußweg liegende Grünstreifen mit Baureihe, die nicht differenziert dargestellt und festgesetzt werden. Zudem sind die Anschlussbereiche der in die Rheinstraße einmündenden Gassen als öffentliche Verkehrsflächen aufgenommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen, die nicht zum engeren Straßenraum der Rheinstraße zu rechnen sind, werden in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß den Umgrenzungen aus der erfolgten Bestandsvermessung festgesetzt. Dazu gehören neben dem Zugang zur Schiffsanlegestelle (VBZ 1) im Südosten und der (Feuerwehr-)Zufahrt zum Rhein (VBZ 2) im Nordwesten die beiden zwischen der Rheinstraße und dem Rhein gelegenen Parkplätze. Diesen ist das entsprechende Planzeichen-Symbol „P“ zugeordnet.

öffentliche Grünflächen

Alle übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes zwischen Rhein und Rheinstraße, die nicht als Verkehrsflächen dienen, werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf den Grünflächen sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die sowohl den Zielsetzungen einer Grünfläche als auch den Belangen des Hochwasserschutzes entsprechen. Den Grünflächen ist daher überwiegend die Zweckbestimmung und das Symbol „Parkanlage“ zugeordnet. Als Rheinuferwiese ist die Parkanlage frei zugänglich. Teilflächen der Parkanlagen dienen zudem als Spielplatz und als Bolzplatz, wobei in der Planzeichnung auf eine exakte Abgrenzung dieser Teilnutzungen verzichtet wird und den Bereichen nur die jeweiligen Planzeichen-Symbole zugeordnet sind. Insbesondere bei dem Bolzplatz kann es zweckmäßig sein, die Lage in Abhängigkeit vom Zustand der Wiese u.a. in Folge von Hochwasserereignissen variieren zu können. Im nordwestlichen Teil der Grünfläche findet keine intensive Rasenpflege und Mahd statt. Diese Flächen sollen auch weiterhin einer standortangepassten Vegetation überlassen bleiben und werden daher in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt und festgesetzt.

Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins. Entsprechende Symbol in der Planzeichnung weisen darf hin.

Ob ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen zusätzliche textliche Festsetzungen erforderlich und geboten sind, soll sich nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigen.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen ist die Fahrbahn der Rheinstraße wie die übrigen innerörtlichen Gemeindestraße nicht gesondert als Verkehrsfläche dargestellt, sondern Teil der angrenzenden Bauflächen, überwiegend als gemischte Baufläche. Grünstreifen und Gehweg der Rheinstraße sind als Grünfläche dargestellt. Die vorhandenen Parkplätze sind nicht gesondert als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Dem südöstlichen Parkplatz ist innerhalb der Grünfläche das Symbol „P“ zugeordnet. Der gesamte Bereich ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

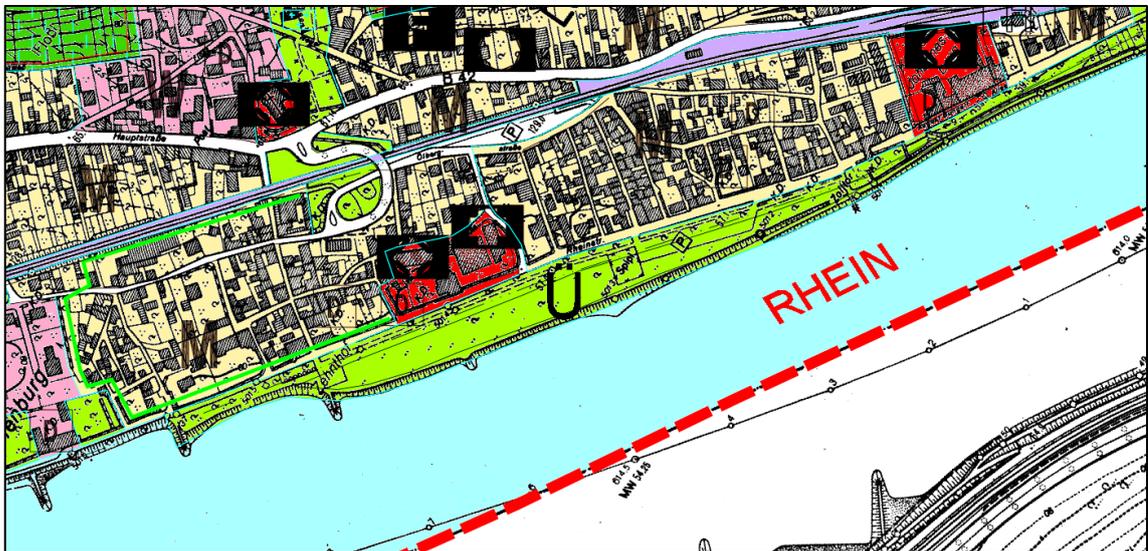


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind außer dem Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z) als zu beachtender Zielvorgabe keine besonderen Funktionen dargestellt, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Den Belangen des Hochwasserschutzes steht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegen, da die Aufgabe des Bebauungsplanes nicht darin besteht, neue Nutzungen zuzulassen, die den Belangen des Hochwasserschutzes entgegenstehen könnten, sondern die derzeitigen Nutzungen als Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich verbindlich festzusetzen.

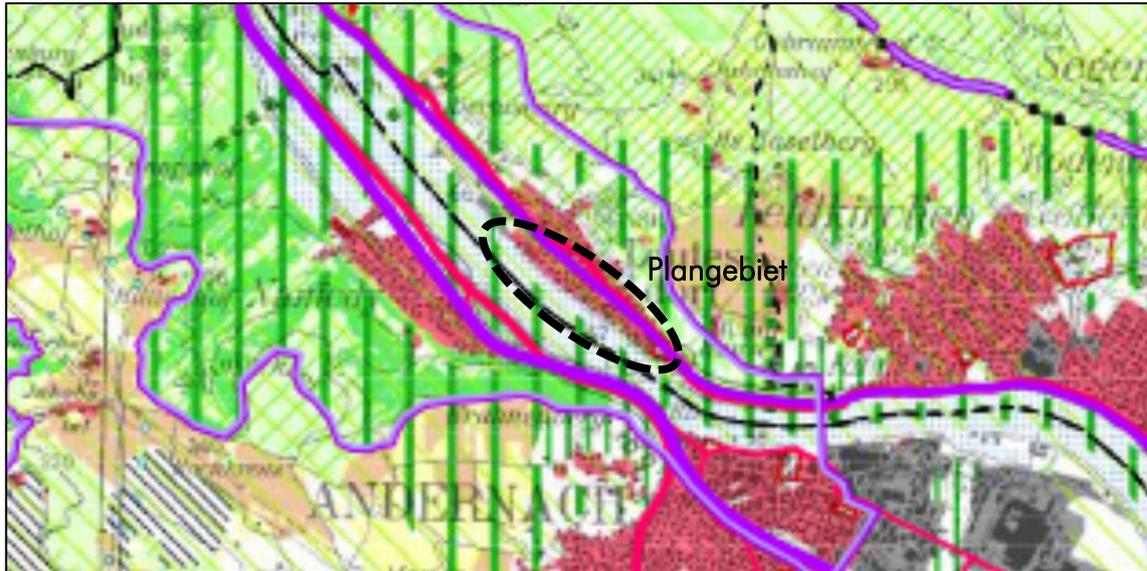


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope betroffen sind. Das Plangebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (Abb. 8), daher ist der Aspekt des Landschaftsschutzes besonders zu beachten.

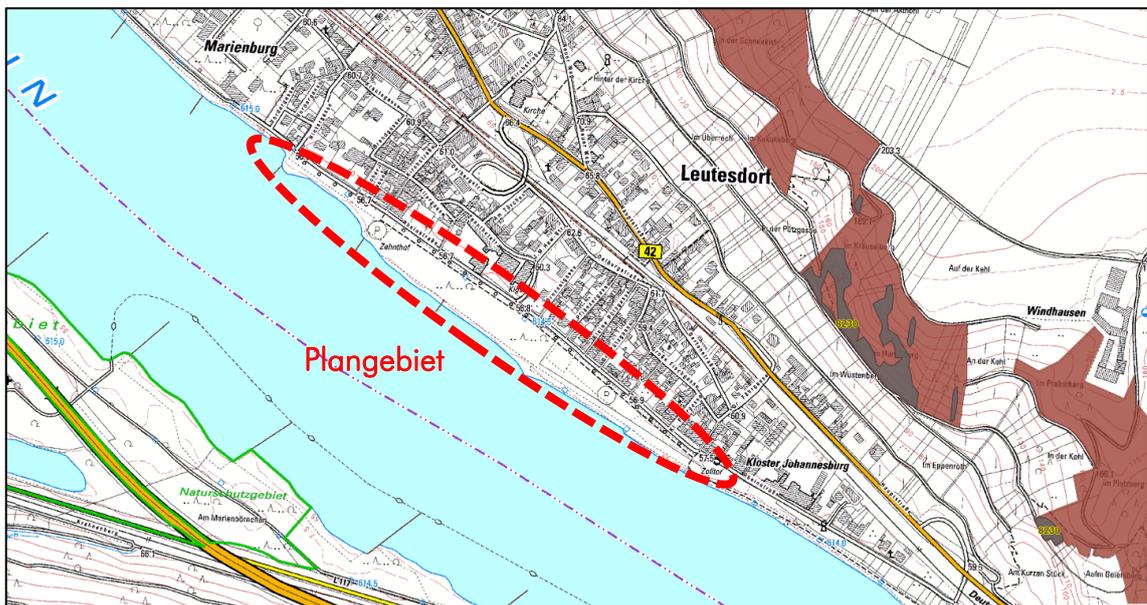
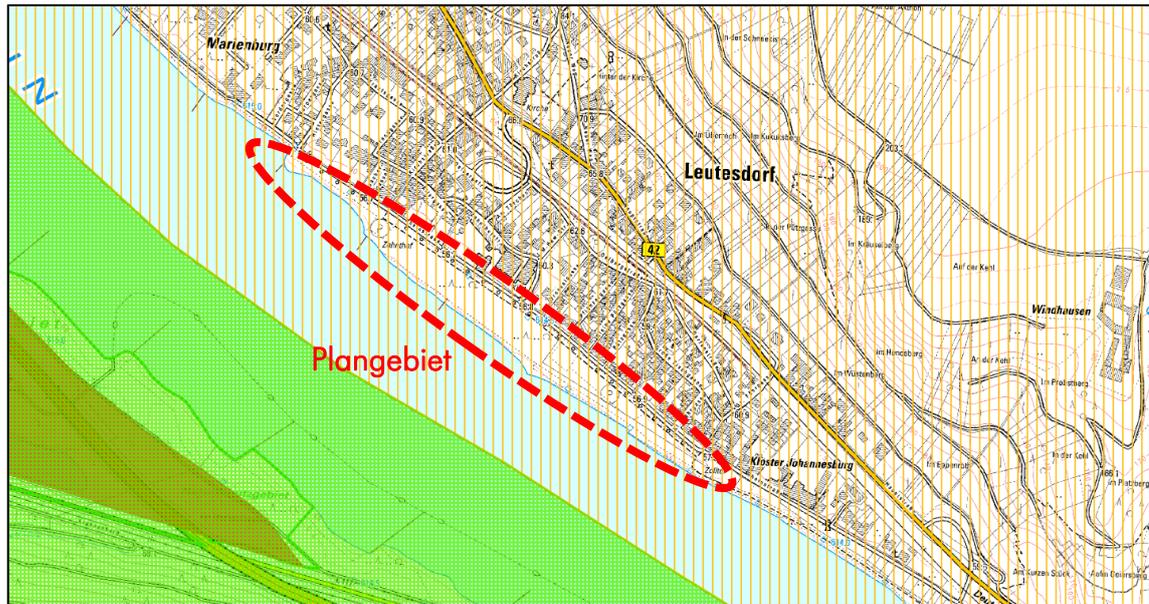
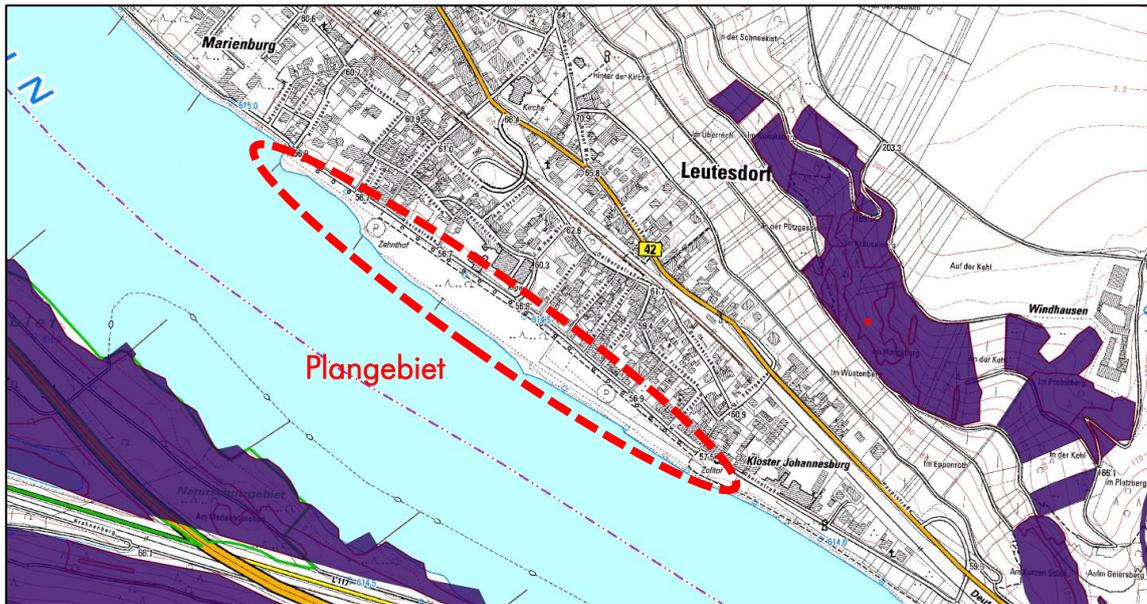


Abb. 7: FFH-/Vogelschutzgebiete



- Nationale Schutzgebiete
-  i NSG (Naturschutzgebiete)
-  i Naturpark
-  i Naturparkzonen
-  i LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  i ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  i ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  i LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-  i LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

Abb. 8: nationale Schutzgebiete



- Biotopkataster
 - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
 -  gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
 -  gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
 -  gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
 - Biotopkomplexe
 -  BK (Polygon)
 -  BK (Polygon) Beschriftung
 -  BK (Linie)
 -  BK (Linie) Beschriftung
 -  BK (Punkt)
 -  BK (Punkt) Beschriftung

Abb. 9: Biotopkataster