

## Für die Abwägung zur Vorzugsvariante (Stand2022-03-17):

Es werden verschiedene Aspekte zur Auswahl der Vorzugsvariante kompakt aufgelistet. Die Zuordnung der Spalten der Aufstellung zu den beiden möglichen Neubaugebieten wird explizit NICHT vorangestellt, um eine unvoreingenommene Bewertung zu erleichtern. Auch wird hier keine explizite Bewertung vorgenommen, sondern nur Platz für persönliche Randnotizen gelassen:

Vorgeplantes Neubaugebiet 1	Vorgeplantes Neubaugebiet 2
-----------------------------	-----------------------------

### Schmutzwasser-Entsorgung außerhalb des Neubaugebietes:

<p>Das Schmutzwasser kann über kurze sehr Wege an den vorhandenen und für dieses Baugebiet bereits vorbereiteten Kanal angeschlossen werden.</p> <p>Der vorhandene für die bisherige Nutzung „überdimensionierte“ Kanal wird durch die Zuleitung aus dem Neubaugebiet nicht nur besser genutzt, sondern auch besser „durchgespült“, was zu einem geringeren Wartungsaufwand führen sollte.</p>	<p>Laut Planung: „Das Schmutzwasser kann über kurze Wege an den vorhandenen Mischwasserkanal zum RÜ angeschlossen werden“. (Was bitte soll ein normaler Bürger unter „RÜ“ verstehen?)</p> <p>Es ist kein <u>qualifiziertes</u> Gutachten bekannt, dass der anscheinend zur Wiederbelebung vorgesehene <u>reichlich alte</u>, in sehr problematischem Gelände verlegte Abwasserkanal tatsächlich noch verwendbar ist und noch angemessen lange ohne teure Ausbesserungen betrieben werden kann!</p> <p>Eine zunächst angedachte Nutzung eines anderen Abwasserkanals scheint eine technische Herausforderung zu sein und nennenswerte Wartungs- / Betriebskosten (Betrieb einer Hebeanlage?) zu verursachen.</p>
--	---

### Schmutzwasser-Entsorgung innerhalb des Neubaugebietes:

<p>Es sind keine über das übliche Maß hinausgehenden besonderen Anforderungen erkennbar.</p>	<p>Dadurch, dass der zweite Bauabschnitt des Baugebietes in Richtung Südost deutlich abfällt. Erscheint es notwendig, entweder die Entwässerungsrohre kostenintensiv sehr tief zu verlegen und/oder Hebeanlagen einzusetzen.</p> <p>Es mangelt bisher an einer Untersuchung, ob eine besonders tiefe Verlegung wegen problematischem Fels-Untergrund besonders aufwändig werden könnte.</p>
--	---

### Niederschlagswasser-Entsorgung außerhalb des Neubaugebietes:

<p>Das Wasser kann in ein Gewässer III. Ordnung, das ganzjährig durchgehend Wasser führt, entsorgt werden. Auf der ca. 550 Meter langen Strecke kann das Wasser fast vollständig in besonders</p>	<p>Zur Aufnahme des Wassers ist KEIN geeignetes Gewässer in der Nähe verfügbar. Das zunächst für eine Einleitung angedachte Kerbtal in ca. 450 Meter Entfernung ist völlig ungeeignet, da es nur in seinem kleinen unteren Bereich zeitweise ein</p>
---	--

<p>kostengünstiger offener Bauweise geführt werden.</p> <p>Eine Möglichkeit zur Rückhaltung kurzzeitig größerer Wassermengen ist auch hier notwendig. Ob es ausreicht, alleine eine kostengünstige Durchflussdrosselung des Gewässers unter der Kreisstraße 95 hindurch zu installieren, wäre zu prüfen. Die Kapazität des so unaufwändig entstehenden Regenrückhaltebeckens würde auf jeden Fall auch für die stärksten denkbaren Starkregenfälle ausreichen.</p> <p>Nötigenfalls wäre wenig oberhalb geeigneter Platz für ein separates Regenrückhaltebecken in relativ ebenem Gelände gegeben.</p>	<p>wenig Wasser an der Oberfläche führt. Die Einleitung von Wasser in ein „trockenes“, oft sehr steiles Kerbtal, das sehr stark erosionsgefährdet ist und in einem Vogelschutzgebiet liegt, ist auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der Bodenbeschaffenheit der in Frage kommenden Gebiete ist auch eine großflächige Versickerung nicht realisierbar. Darüber hinaus würde Niederschlagswasser aus einem fremden Einzugsgebiet hinzukommen.</p> <p>Es bleibt die Möglichkeit, das Wasser über Rohre direkt in den Rhein einzuleiten. Das ist jedoch kostspielig und könnte aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes eventuell nicht genehmigungsfähig sein.</p> <p>Das auch hier unabdingbar notwendige Regenrückhaltebecken muss in einer Hanglage platziert werden. Das ist wenig kostengünstig und birgt die enorme Gefahr, dass bei einem Überlauf eines zu klein dimensionierten Beckens eine enorme Muräne entsteht, die den linksrheinischen Bahn- und Straßenverkehr gefährdet.</p> <p>Die Führung des Wassers auf dem Weg zum Regenrückhaltebecken kann kaum mittels einer kostengünstigen offenen Bauweise erfolgen. Es wäre also die gesamte Strecke der Wasserführung zum und vom Regenrückhaltebecken kostenträchtig zu verrohren.</p>
---	--

*Niederschlagswasser-Entsorgung innerhalb des Neubaugebietes:*

<p>Es sind keine über das übliche Maß hinausgehenden besonderen Anforderungen erkennbar.</p>	<p>Die für die Schmutzwasser-Entsorgung beschriebene Problematik liegt hier verschärft vor, weil auch der erste Bauabschnitt analog betroffen ist und eine Hebeanlage hier nicht zum Einsatz kommen kann.</p> <p>Das Regenwasser aus mehr als dem ersten Bauabschnitt muss „über einen Bergkamm“ in ein anderes Einzugsgebiet verfrachtet werden.</p>
--	---

*Naturschutz:*

<p>Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Rheingebiet bis Koblenz".</p> <p>Es sind einzelne Obstbäume auf der Fläche vorhanden.</p> <p>Bei der Niederschlagsentwasserentsorgung werden kleine naturnahe Bereiche berührt.</p> <p>Die Entsorgung des Niederschlagswassers</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Rheingebiet bis Koblenz".</p> <p>Auf der betroffenen Ackerfläche sind keine Gehölze vorhanden.</p> <p>Bei der Niederschlagsentwasserentsorgung durch ein Kerbtal oder alternativ mittels einer Rohrleitung den Hang zum Rhein hinunter erscheinen sehr erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft</p>
--	---

<p>innerhalb des Baugebietes sollte keine besonderen Probleme bereiten.</p>	<p>unvermeidbar.</p> <p>Das Regenwasser aus mehr als dem ersten Bauabschnitt muss „über einen Bergkamm“ in ein anderes Einzugsgebiet verfrachtet werden.</p> <p>Es wurde noch NICHT analysiert, ob der Wasserentzug durch das Umleiten des nicht direkt versickernden Niederschlagswassers im Einzugsbereich des Wäldchesgrabens unakzeptable Probleme verursacht.</p>
---	--

#### *Bodenschutz im potentiellen Neubaugebiet:*

<p>Die Flächen sind zum Teil extensiv genutzt.</p> <p>Einstufungen zur Bodenqualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertragspotential: hoch bis mittel</li> <li>• Nutzbare Feldkapazität: hoch bis mittel</li> <li>• Bodenfunktionsbewertung: mittel</li> </ul>	<p>Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Einstufungen zur Bodenqualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertragspotential: sehr hoch</li> <li>• Nutzbare Feldkapazität: hoch</li> <li>• Bodenfunktionsbewertung: hoch</li> </ul>
---	--

#### *Geländeverlauf:*

<p>Die Hangneigung ist zu großen Teilen unproblematisch, mancher könnte sogar meinen günstig. Lediglich im untersten Abschnitt ist für einen Teilbereich eine Neigung von ca. 12% zu verzeichnen. Dieses sollte für beispielsweise die Entwässerung jedoch kein besonderes Hindernis darstellen.</p>	<p>Auch wenn die Hangneigung laut Planungsbüro nur 8% betragen soll, ist die entwässerungsmäßig ungünstige Ausrichtung problematisch: Aufgrund der ungünstigen stellenweise relativ steilen Hanglage des östlichen zweiten Bauabschnittes stellt die Entwässerung eine große Herausforderung dar. Höchstwahrscheinlich werden Hebeanlagen benötigt.</p>
--	---

#### *Attraktivität:*

<p>Einigen Bauplätzen wird von daran interessierten Personen eine besondere Attraktivität zugemessen, insbesondere in der Randlage. Meist hebt sich die Attraktivität jedoch nicht großartig ab.</p> <p>Aufgrund der relativ direkten Anbindung an eine Kreisstraße, kann für einen Teil der Interessenten eine besondere Attraktivität entstehen.</p> <p>Die Nähe zu zentralen Einrichtungen in der alten Ortsmitte (Bürgerhaus, Kirche, ÖPNV, Schulverkehr, Gaststätte, ...) ist attraktivitätsfördernd.</p>	<p>Einzelnen wenigen Bauplätzen wird von daran interessierten Personen eine besonders hohe Attraktivität zugemessen, insbesondere im Hinblick auf eine touristische (Teil-)Nutzung von Wohnhäusern. Für die weitaus meisten Bauplätze ist keine besondere Attraktivität zu vermuten.</p> <p>Aufgrund der eher problematischen Anbindung an die Kreisstraßen im Ort dürfte die Attraktivität reduziert werden.</p> <p>Der meist längere Weg zu zentralen Einrichtungen in der alten Ortsmitte wird teilweise als attraktivitätsdämpfend empfunden.</p>
--	---

#### *Bedarfsabdeckung:*

<p>In allen Bauabschnitten zusammen könnten in diesem Neubaugebiet ungefähr 50 bis 60 Bauplätze erschlossen werden. Im Dezember 2021 lagen knapp 50</p>	<p>In den beiden angedachten Bauabschnitten könnten bis zu 27 Bauplätze erschlossen werden. Für die im Dezember 2021 vorliegenden knapp</p>
---	---

<p>Bewerbungen für Bauplätze im vor. Das Neubaugebiet könnte also die aktuelle Nachfrage abdecken und hätte noch ein wenig Reserven für die nahe Zukunft.</p>	<p>50 Bewerbungen würde das <b>sehr deutlich NICHT ausreichen</b>. Zur Bedarfsdeckung müsste also zügig die Erschließung des weiteren potentiellen Neubaugebietes in Angriff genommen werden.</p>
---	---

#### *Entwicklungspotential der Neubaugebiete:*

<p>Das Baugebiet kann besonders flexibel in Bauabschnitte aufgeteilt und schrittweise bedarfsgerecht entwickelt werden. Die weithin unerwartete seit einiger Zeit jedoch enorme Nachfrage nach Bauplätzen sollte noch für eine Weile befriedigt werden können. Auch aus umliegenden Orten wird aktuell eine überraschend starke Nachfrage berichtet.</p> <p>Dem so sehr beklagten Einwohnerschwund im Ort kann besonders wirksam begegnet werden.</p> <p>Aufgrund der besonders gut gestaltbaren Bauabschnitte sollte es einfacher möglich sein, die finanziellen Möglichkeiten der Ortsgemeinde nicht überzustrapazieren.</p>	<p>Dem Bürgermeister und vermutlich auch anderen ist klar, dass dieses Baugebiet deutlich nicht zur Bedarfsdeckung ausreicht. Daher wird bereits erwogen, ca. 6 Plätze für die nächsten Jahre zu reservieren.</p> <p>Dem so sehr beklagten Einwohnerschwund kann mit diesem Baugebiet nur mittelmäßig begegnet werden.</p> <p>Die nach Erschließung dieses Neubaugebietes eigentlich zur Bedarfsdeckung notwendige Erschließung eines weiteren Neubaugebietes würde die Ortsgemeinde möglicherweise vor erhebliche finanzielle Probleme stellen.</p>
--	--

#### *Äußere Verkehrsanbindung:*

<p>Durch den besonders kurzen Weg zur Kreisstraße 97 ist eine sehr gute Verkehrsanbindung möglich.</p>	<p>Die Verkehrsanbindung an eine Kreisstraße kann nur über eine problematische, ggf. sogar völlig ungeeignete innerörtliche Streckenführung erreicht werden. Durch voraussichtlich unvermeidbare verkehrslenkende Maßnahmen wie beispielsweise die Ausweisung von Einbahnstraßen, werden größere innerörtliche Bereiche belastet.</p>
--	---

#### *Kosten und Kostenrisiken:*

<p>Nicht unwesentliche Bereiche des Gebietes befinden sich bereits in Gemeindebesitz. Bei den privaten Besitzern besteht teilweise ein deutlicher Verkaufswunsch, teilweise das Gegenteil. Eine bauabschnittsweise sukzessive Übernahme der privaten Flächen sollte möglich sein.</p> <p>Außerordentliche Kostenbelastungen wegen aufwändiger Erschließungsmaßnahmen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Durch die besonders flexibel zu handhabende Abschnittsbildung, ihre sukzessive Entwicklung und einen beträchtlichen Anteil der bereits am Anfang einzubringenden gemeindlichen Flächen</p>	<p>Das gesamte Gebiet mit Ausnahme der (gemeindlichen) Wege befindet sich in Privatbesitz. Ein besonders ausgeprägter Verkaufswunsch an die Gemeinde scheint zu bestehen.</p> <p>Besonders wegen der voraussichtlich sehr kostenträchtigen Entwässerung des Baugebietes muss mit ganz besonders hohen Erschließungskosten gerechnet werden. Diese Kosten sollen voll auf die Bauwilligen umgelegt werden.</p> <p>Wird eine gewisse Anzahl von erschlossenen Bauplätzen zunächst zurückgehalten, muss die Ortsgemeinde die erheblichen Ankauf- und Erschließungskosten dafür „zwischenfinanzieren“.</p>
--	--

werden die finanziellen Auswirkungen für die Ortsgemeinde in relativ engen Grenzen gehalten und sehr gut steuerbar sein.	Das schränkt ihre ohnehin schon problematisch gewordene Handlungsfähigkeit weiter ein.
--	--

*Mikroklima:*

<p>Wegen der Möglichkeit eine hangparallele Straßenführung weitgehend zu vermeiden, kann eine relativ gute Durchlüftung und eher geringe Beeinträchtigung der angrenzenden Bebauung erreicht werden.</p> <p>Wegen der Topologie und andersartiger Nutzung ist kein oberhalb gelegenes Baugebiet zu erwarten.</p>	Da das Neubaugebiet zwischen der aktuellen Bebauung und den für Frischluft sorgenden Ackerflächen am Hang liegt, muss sichergestellt werden, dass die Beeinträchtigungen im Bereich der bestehenden Bebauung möglichst gering gehalten werden. Die angedachte stark hangparallele Straßenführung ist da kontraproduktiv, sodass explizite Möglichkeiten für eine Frischluftbewegung geschaffen werden müssen. Das kann unter anderem zur Reduzierung der Anzahl der Bauplätze führen.
--	---

*Sonstige Beeinträchtigungen im direkten Umfeld des Neubaugebietes:*

Bei ca. 4 Häusern ist mit einem signifikanten Verlust an Attraktivität und Wert zu rechnen.	Bei ca. 12 Häusern ist mit einem teilweise sehr erheblichen Verlust an Attraktivität und Wert zu rechnen.
---	---

*Verkehrslärm:*

Aufgrund der möglichen sehr kurzen Verbindung zur Kreisstraße 97 ist bei nur relativ wenigen Anwohnern eine signifikante Steigerung der Lärmbelastung zu erwarten.	Da der Zubringerverkehr bis zur Kreisstraße 95 längere Strecken durch das Ortsinnere geführt werden muss, ist für relativ viele Anwohner mit einer signifikanten Steigerung des Verkehrslärms zu rechnen. Auch erscheinen verkehrslenkende Maßnahmen (Einbahnstraßen, Durchfahrverbote, ...) nicht vermeidbar und stellen dann für viele Betroffene eine maßgebliche Einschränkung dar.
--	--

*Organische Ortsentwicklung:*

<p>Durch die große Nähe zu Bürgerhaus, Kirche, (derzeit leider kaum genutzten) Einkaufsmöglichkeiten, Gasthaus, einzige ÖPNV-Haltestelle, usw. - also zur Ortsmitte - würde die Stärkung und „Wiederbelebung“ des alten Ortskerns gefördert.</p> <p>Es wurde vorgeschlagen und im Gemeinderat beraten, im Bereich des Sportplatzes einen touristischen Bereich mit Tiny Houses oder Wohnmobilstellplätzen einzurichten. Ohne eine vorherige Erschließung des nahen Neubaugebietes dürften solcherart Vorhaben an der Entwässerungsproblematik scheitern.</p>	Die relative Nähe des Kindergartens ist hier ein Pluspunkt. Die relativ große Entfernung vom Ortskern dürfte sich nicht positiv auf die Stärkung des Ortskerns und damit des ganzen Ortes auswirken. ("Die Kirche wird nicht mehr mitten im Dorf gelassen"; das örtliche Gefüge bekommt eine Schlagseite)
--	--

Der linken Spalte sind die Angaben des (westlicheren) Bereichs „An der Schafshöhle“ zugeordnet, der rechten Spalte die des (östlicheren) Bereichs „Loreleyblick“.

Bei der vorstehenden Zusammenstellung wurde auf die Notierung von Gewichtung und Relevanz der einzelnen Kriterien verzichtet. Ebenso wird hier keine Gesamtbewertung angegeben. Die Mitglieder des Gemeinderates sollten klug genug sein, die aktuell deutlich vorteilhafteste Variante zu erkennen.

Über die zusammenfassende Gewichtung und die sich daraus ergebende Varianten-Auswahl hat der **Urbarer Gemeinderat** zu **entscheiden** - nicht der Bürgermeister.

Auch wenn den Gemeinden ein sehr weitgehendes Selbstbestimmungsrecht eingeräumt wird, muss sich die Entscheidung des Gemeinderates jedoch unabdingbar an Recht und Gesetz halten – so unter anderem an die Vorgaben des Baugesetzbuches!

Urbar, 2022-03-17