

## Ortsgemeinde Riesweiler

# Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung

## Inhaltsverzeichnis

|          |  |              |
|----------|--|--------------|
| <b>1</b> | <b>Rechtsverbindlichkeit / Geltungsbereich / Planungsanlass</b>                        | <b>- 2 -</b> |
| 1.1      | Rechtskraft  | - 2 -        |
| 1.2      | Geltungsbereich  | - 2 -        |
| 1.3      | Derzeitige Situation und Nutzungen im Plangebiet                                       | - 3 -        |
| 1.4      | Anlass der Bebauungsplanaufhebung  | - 3 -        |
| <b>2</b> | <b>Allgemeine Rechtsgrundlagen</b>   | <b>- 3 -</b> |
| 2.1      | Rechtliche Anforderungen an das Aufhebungsverfahren                                    | - 3 -        |
| 2.2      | Einleitungsbeschluss   | - 4 -        |
| 2.3      | Rechtsgrundlagen   | - 4 -        |
| 2.4      | Damaliger Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung für den aufzuhebenden Bebauungsplan | - 5 -        |
| 2.5      | Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes   | - 5 -        |
| <b>3</b> | <b>Aufhebungen rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>                                   | <b>- 5 -</b> |
| 3.1      | Zukünftige planungsrechtliche Situation  | - 6 -        |
| 3.2      | Flächennutzungsplan  | - 6 -        |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>  | <b>- 7 -</b> |
| <b>5</b> | <b>Umweltbericht / Umweltbelange</b>   | <b>- 7 -</b> |
| 5.1      | Einleitung / Grundsatz   | - 7 -        |
| 5.2      | Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes   | - 8 -        |
| 5.3      | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                      | - 8 -        |

|            |   |               |
|------------|---|---------------|
| <b>5.4</b> | <b>Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung</b> | <b>- 10 -</b> |
| <b>5.5</b> | <b>Monitoring</b>                       | <b>- 10 -</b> |
| <b>5.6</b> | <b>Zusammenfassung</b>                  | <b>- 10 -</b> |
| <b>6</b>   | <b>Anlagen</b>                          | <b>- 11 -</b> |

## 1 Rechtsverbindlichkeit / Geltungsbereich / Planungsanlass

### 1.1 Rechtskraft

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Riesweiler hat den Bebauungsplan „Baugebiet V“ am 21.04.1987 als Satzung beschlossen, die nach Genehmigung durch die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises vom 09.08.1988 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan „Baugebiet IV“ ist nach der erneuten Bekanntmachung am 17.09.1993 in Kraft getreten.

Mit der 1. Änderung, bekannt gegeben am 27.01.1991 wurden die im Plan dargestellten Verkehrsflächen neu geordnet.

### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet erstreckt sich auf Grundstücke anliegend an den Straßen Am Wolfsberg, Am Sägewerk, Im Schlingelchen und Kegelbahn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der folgenden Übersicht zum Bebauungsplan „Baugebiet V“ zu entnehmen.



### 1.3 Derzeitige Situation und Nutzungen im Plangebiet

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die heutigen Nutzungen der bestehenden Bebauung dienen dem Wohnen.

### 1.4 Anlass der Bebauungsplanaufhebung

Das Bebauungsplangebiet ist heute weitestgehend bebaut und in seinen wesentlichen Teilen bereits realisiert. Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen und auch den Gestaltungsabsichten der Grundstückseigentümer. Der Bebauungsplan hat eingeschränkte Baufenster auf den Grundstücken definiert, die eine Nachverdichtung ausschließen. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur innerhalb der festgesetzten Baufenster zugelassen. Die Mindestgröße für ein Baugrundstück ist mit 600m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bebauungsplan beinhalten keine expliziten Regelungen zu Nebenanlagen (§ 14), diese sind daher ebenfalls nur innerhalb des Baufenster gestattet. In der Vergangenheit hat die Baugenehmigungsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis Einzelbaumaßnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit. Für diese Befreiungen wird keine rechtliche Grundlage mehr gesehen.

## 2 Allgemeine Rechtsgrundlagen

### 2.1 Rechtliche Anforderungen an das Aufhebungsverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bauleitpläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zur Umsetzung des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Auch die Aufhebung von Bebauungsplänen kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Das geschieht in diesem Fall in Form einer Satzung mit Begründung.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 hat durch Änderung des § 13a Abs. 4 die Möglichkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Aufhebungen eröffnet.

Das Aufhebungsverfahren wird demnach gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und ohne Erstellung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs 3 S. 1 BauGB wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans „Baugebiet V“ die Klärung des Bauplanungsrechts innerhalb des Plangebiets verfolgt wird und dadurch das Ziel der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von innerörtlich brachliegenden Flächen verwirklicht werden kann.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig. Die Größe der Grundfläche, die bebaut werden konnte, betrug weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Baugebiet V wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht neu begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte, dass bei der Aufhebung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## 2.2 Einleitungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.07.2020 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung gefasst. Die Bekanntmachung wird im Zuge des Verfahrensschrittes der Unterrichtung gemäß § 13a Abs 3 Ziffer 2 BauGB erfolgen.

## 2.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I Nr. 88)
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVbl. S. 133)

## 2.4 Damaliger Anlass, Ziele und Zwecke der Aufstellung für den aufzuhebenden Bebauungsplan

Aus der Begründung geht hervor, dass die Ortsgemeinde Riesweiler den Bebauungsplan für das Baugebiet V zur Deckung des Eigenbedarfes der Bürger an Baulandflächen aufgestellt hat.

## 2.5 Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Nach der Aufhebung ist das Plangebiet zukünftig als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Der Planbereich ist durch überwiegend vorhandene Bebauung geprägt. Aus den vorgenannten Gründen besteht kein dringender Zwang zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, da kleinere Ergänzungen zu der überwiegend vorhandenen Bebauung über den § 34 BauGB geregelt werden können. Es wird keine wesentliche Veränderung des Zulässigkeitsmaßstabes eintreten, da sich zukünftigen Bauvorhaben bzw. bauliche Veränderungen in diesem Bereich an der Eigenart der näheren Umgebung (Wohnbebauung) orientieren müssen.

## 3 Aufhebungen rechtsverbindlicher Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung.

Flur 18 Flurstück:

|       |       |       |       |       |      |       |       |
|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|
| 91    | 90    | 86    | 104   | 106   | 107  | 105/4 | 109/1 |
| 109/2 | 110   | 111   | 112   | 100   | 99   | 113/1 | 118/4 |
| 108/1 | 105/1 | 105/2 | 105/3 | 98    | 114  | 115   | 97    |
| 96    | 116   | 117   | 119   | 95    | 94   | 122   | 123   |
| 93/3  | 101/1 | 124/3 | 118/1 | 124/2 | 93/1 | 118/2 | 118/3 |
| 121   | 120   |       |       |       |      |       |       |

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungssatzung gelten alle bisherigen Festsetzungen als aufgehoben.

Das Plangebiet wurde weitestgehend entsprechend des bestehenden Bebauungsplans bebaut. Die weitere bauliche Entwicklung dürfte künftig hauptsächlich von An-, Erweiterungs- und Umbauten geprägt sein, da nur noch vereinzelt Möglichkeiten für eine zusätzliche Bebauung vorhanden sind, die auch zukünftig auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden können. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits weitgehend ausgeschöpft wurde, weicht eine künftige Beurteilung nach der Umgebungsbebauung nicht wesentlich von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Die vorherrschende Gebäudestruktur die aufgrund der eng gefassten

Regelungen im Bebauungsplan entstanden sind, haben zwar einen nachhaltig prägenden Charakter. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes kann es in geringfügigem Umfang zur Veränderung des städtebaulichen Bildes kommen, da die Abstände der baulichen Anlagen ihre Regelung nur noch in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz finden.

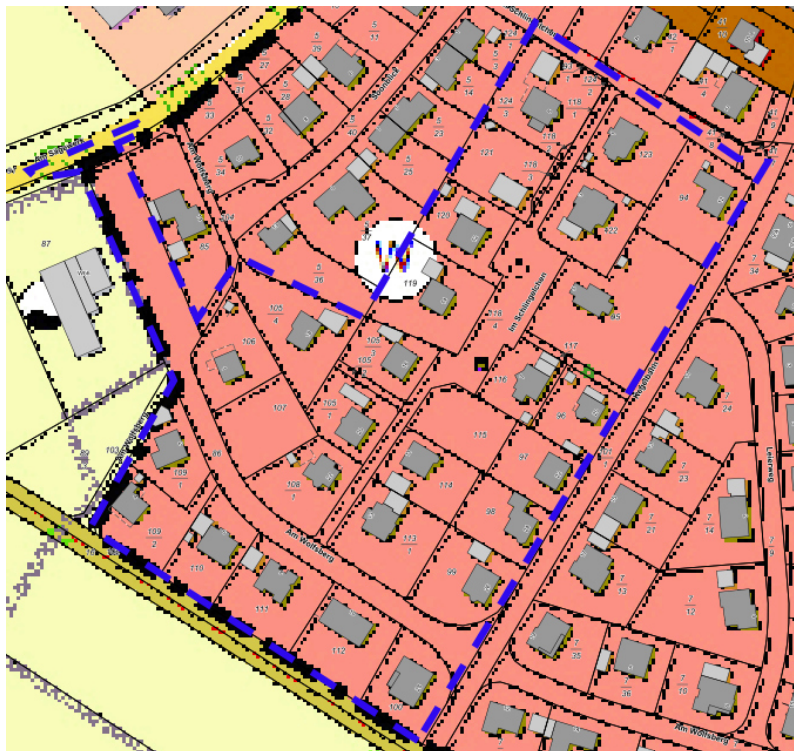
### 3.1 Zukünftige planungsrechtliche Situation

Die Rechtskraft der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes schafft hinsichtlich der Nutzung der Flächen keine wesentlich neuen Verhältnisse. Faktisch wird kein neues Baurecht geschaffen.

Nach der Aufhebung der Satzung werden zukünftige Bauvorhaben, z. B. Neu-, An- oder Umbauten planungsrechtlich durch die Baugenehmigungsbehörde des Rhein-Hunsrück-Kreises nach § 34 BauGB, d. h. Bauen im unbeplanten Innenbereich, beurteilt. Dies bedeutet im Einzelnen, dass ein Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, u. a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben. Die hierunter fallenden Bebauungspläne sind vom Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 ausgenommen. In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Simmern Rheinböllen, Teilplan Verbandsgemeinde Rheinböllen (Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rheinböllen) sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen (W) dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes mittels einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist nicht erforderlich.



### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rheinböllen integriert. Die Flächen sind als Siedlungsflächen dargestellt, so dass nach der Aufhebung keine Veränderung eintritt.

### 3.4 Landes-/ Regionalplanung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen soll vorrangig die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Das Landesentwicklungsprogramm lenkt mit dem Ziel 31 den Wohnungsbau vorrangig auf die Innenbereiche. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird u.a. das Ziel einer Nachverdichtung verfolgt. Hierdurch wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit eröffnet auch im Innenbereich zur Deckung der Wohnraumbedarfe beizutragen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und den in Teilen stringenten Festsetzungen wird der Innenentwicklung mehr Raum gegeben. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden ansonsten keine weiteren Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Regionalplanung tangiert.

### 3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem FFH-Gebiet oder in einem Schutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Es sind außerdem keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes Naturpark Soonwald-Nahe, jedoch nicht innerhalb der Kernzone. Geltungsbereiche von Baugebieten unterliegen nicht den Schutzbestimmungen des Landschaftsraumes Naturpark Soonwald-Nahe, § 7 Abs. 1 der Rechtsverordnung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Soonwald. Geltungsbereiche von Baugebieten sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Soonwald, § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung.

## 4 Erschließung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Gemeindestraßen „Am Wolfsberg, Im Schlingelchen, Am Sägewerk und Kegelbahn“ erschlossen. Die Straßen sind alle erstmalig hergestellt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Veränderungen an den Verkehrsanlagen begründet. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und der künftigen planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet geringfügig erhöhen wird. Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, so dass im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch zukünftig keine nachteiligen Auswirkungen im Bereich Erschließung zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich in einem bebauten Bereich. Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Telekommunikation) sind vorhanden. Es ergeben sich durch die Aufhebung des Bebauungsplanes auch keine Änderungen in der Wasserversorgung mit Löschwasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Strom und Telekommunikationsanbindungen.

## 5 Umweltbericht / Umweltbelange

### 5.1 Einleitung / Grundsatz

Der vorliegenden Bebauungsplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:



## 5.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Die wesentlichen Inanspruchnahmen des Bodens resultierten im Bebauungsplan „Baugebiet V“ durch bereits errichtete Wohngebäude. Der Bebauungsplan erlaubt aktuell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Bodens aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht stark verändern werden, denn nach § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben u.a. auch nach dem Maß der baulichen Nutzung – bestimmt sich nach der absoluten Größe und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche – in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an der bestehenden Bebauung anpassen.

## 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch Lärm

Der Bebauungsplan „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung enthält keinerlei Festsetzungen explizit zur der Thematik Lärmschutz. In einem Abstand von 250 m zur Plangebietsgrenze verläuft nordwestlich die Landesstraße und nordöstlich in einem Abstand von 1300m die Bundesstraße. Die Bauflächen selbst sind durch die Gemeindestraßen erschlossen. Es ist nicht anzunehmen, dass eine Verkehrsgerauscherhöhung auf den qualifizierten Straßen eingetreten ist, die eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erreicht. Im Plangebiet selbst kann eine Erhöhung der Verkehrsgerausche durch die mögliche Nachverdichtung und die zusätzlichen Fahrbeziehungen je Wohneinheit nicht ausgeschlossen werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und eine Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Bestandsnutzung ist hieraus nicht zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild in dem Aufhebungsbereich wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Besondere landschaftsprägende Bauten sind nicht vorhanden. Im Westen sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet werden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird lediglich im Innenbereich eine Nachverdichtung nach Art und Weise der näheren Umgebung ermöglicht. Die Hausgärten sind nach Westen ausgerichtet und durch Begrünung und Anpflanzungen zum Außenbereich abgegrenzt. Der dort verlaufende Wirtschaftsweg bleibt im Bestand erhalten und steht der Landwirtschaft wie auch der Bevölkerung zur fußläufigen Nutzung zur Verfügung. Der Siedlungsbereich bzw. der Ortsrand wird nicht verändert. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans somit nicht zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der größte Teil des Aufhebungsbereiches wird von Wohngebäuden (mit Gärten) und Verkehrsflächen eingenommen. Die Flächen haben aufgrund ihrer Nutzungsstruktur eine untergeordnete / geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

### Artenschutz

Das Eingriffsgebiet befindet sich nicht in einem FFH-Gebiet oder in einem Schutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Es sind außerdem keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz betroffen.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des Geltungsbereichs möglicherweise besonders oder streng geschützte Arten vorkommen. Dies können jedoch nur solche Arten sein, welche an von Menschenhand geschaffene Lebensräume angepasst, in diesen allgemein weitverbreitet und in Bezug auf Störungen ihres Lebensraums entsprechend tolerant sind. Verstöße insbesondere gegen die im § 42 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Zugriffsverbote sind nicht zu erwarten, da der jeweilige Erhaltungszustand einer möglicherweise betroffenen lokalen Population durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Veränderungen im Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Aufhebungsbereiches und der Nutzungsstruktur (Wohnnutzung) hat der Bereich eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima. Da sich durch die Aufhebung keine neuen Nutzungen ergeben, ist hier nicht von einer Änderung der Luftqualität und des Klimas auszugehen. Die geplante Aufhebung hat keine, für die Luftqualität oder das Klima entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes könnten weitere Flächen in geringem Maße sowie die Baulücken zusätzlich bebaut werden. Diese sind zum derzeitigen Zeitpunkt zum Großteil gärtnerisch genutzt. In der Summe ergibt sich hier jedoch keine nennenswerte Änderung. Ein unmittelbarer Eingriff in das Schutzgut Boden findet somit nicht statt.

Im Altlastenkataster sind an dem Standort keinerlei Flächen über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten aufgeführt. Das Schutzgut Boden wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht berührt.

#### Schutzgut Oberflächenwasser / Grundwasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Aufhebungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund der geringfügigen Veränderungsmöglichkeiten durch die veränderten Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 34 BauGB sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Aufhebungsbereiches und im Umfeld stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Auch Bodendenkmäler sind hier nicht erfasst. Der Bebauungsplan trifft keinerlei Denkmalschutzfestsetzungen. Im Zuge der bisherigen Erschließung und Einzelbaumaßnahmen sind keine zu schützenden Denkmale freigelegt worden. Die Aufhebung des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter.

#### Wechselwirkungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Lärm, Landschaftsbild, Tiere u. Pflanzen, Luft und Klima, Boden und Wasser sowie

Kultur- und sonstige Sachgüter sind - über die vorangegangenen bereits analysierten Auswirkungen hinausgehend - keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten.

#### 5.4 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet V ist eine Betrachtung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft nicht durchgeführt worden, da sie zum damaligen Zeitpunkt noch nicht erforderlich war. Zukünftig wird ermöglicht, dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die dadurch mögliche Nachverdichtung führt ggf. zu einer Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügegebots als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Eine Ausgleichsverpflichtung wird daher nicht ausgelöst. Da auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

Innerhalb des Kompensationsverzeichnis Rheinland-Pfalz sind öffentliche Grünflächen als Kompensationsflächen mit dem Ausgangszustand „Fettwiese“ angegeben, welche mittels Gehölzpflanzungen zum Zielzustand „Baumreihen/Baumgruppen“ entwickelt werden sollen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden keine Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB dargestellt, die Darstellung im Kompensationsverzeichnis ist fehlerhaft und im Zuge des Verfahrens zu berichtigen.

#### 5.5 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes sind jedoch keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

#### 5.6 Zusammenfassung

Die großzügig ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen lassen eine Nachverdichtung und Baulückenschluss nicht in dem gewünschten Umfang zu. Die Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung richtet sich zukünftig nach Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde sowie der Bebauungsplan „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung stellen das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich keine bedeutenden negativen Auswirkungen

Die Alternativen, den Bebauungsplan zu erhalten oder ihn zur besseren Regelung der baulichen Entwicklung zu ändern, werden für diesen Bereich nicht als sinnvoll erachtet, da der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung des Planes herangezogen wird, für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten bietet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht merklich anders entwickeln wird als bei Nichtdurchführung der Aufhebung.

## 6 Anlagen

Bebauungsplan „Baugebiet V“ Stand 1. Änderung, bestehend aus Satzung, Planzeichnung (unmaßstäbl.), Begründung und Text.

Riesweiler,  
Ortsgemeinde Riesweiler

Johannes Herrmann,  
Ortsbürgermeister



NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WA ALLGEM. WOHNBEBIET
- 0,8 Geschöbflächenzahl GFZ
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- KG Kellergeschoß
- EG Erdgeschoß
- DG Dachgeschoß
- SD+DG Satteldach + Walmdach
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche
- öffentliche Parkfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünflächen (geplant)
- offene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Sichtflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Grundstücksgrenze
- Spielplatz
- Flurgrenze
- Elektrizität

GENEHMIGUNGSVERMERKE

**KATASTERVERMERK**  
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Beschriftungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

**AUFSTELLUNG**  
Der Orts Gemeinderat hat am 18.04.91 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Beschluß wurde gem. § 2 (1) BauGB am 07.06.91 bekannt gemacht.

Katasteramt  
Siegler  
Ortsbürgermeister

**OFFENLAGE**  
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Teilfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.07.91 bis 19.08.91 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 07.05.91 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde vorgebracht werden können.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Stadt Gemeinderat hat am 18.04.91 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 14.12.1975 und gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Beschlossen  
Riesweiler, den 26.08.91  
Ortsbürgermeister

**BEKANNTMACHUNG**  
Die Genehmigungsverfügung der Kreisregierung vom 27.08.91 ist am 27.08.91 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan während der Dienststunden in von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBUNDLICH  
Riesweiler, den 27.08.1991  
Ortsbürgermeister

Die Begründung wird nur zur Vorlage bei  
Verbandsgemeindeverwaltung  
6042 Rheinböllen  
im Auftrag

|     |     |
|-----|-----|
| WA  | II  |
| 0,4 | 0,8 |
| E   | 0   |

Bauherr:  
Orts Gemeinde Riesweiler

Bauvorhaben:  
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
BAUGEBIET V; FLUR 18  
GEMARKUNG RIESWEILER

Planbezeichnung: Blatt Nr. 1  
BEBAUUNGSPLANENTWURF

|            |             |             |                   |          |          |
|------------|-------------|-------------|-------------------|----------|----------|
| Plangröße: | Gezeichnet: | Name:       | Vermerk:          | Datum:   | Maßstab: |
| 1:00 OM    | JAKOBY      | BUCH        | CAD 8.101/101REBA | 30.04.91 | 1 : 500  |
| Geprüft:   | Gezeichnet: | Gezeichnet: |                   |          |          |
|            |             |             |                   |          |          |

V. Jakoby H. Schreiner  
**Jakoby + Schreiner**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Beratende Ingenieure  
6544 Kirchberg, Rothausgasse 5, Tel. 06763/4033 u. 4034, Fax 4039

Sichtvermerk:  
Datum:  
Der Bauherr

# BEGRÜNDUNG

Hat vorgelegt  
12. Sep. 1991 *1460 Az 1* *610-11-117*  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Riesweiler für das "Baugebiet V" in Flur 18 der Gemarkung Riesweiler vom 14.04.1987.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich eine Veränderung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

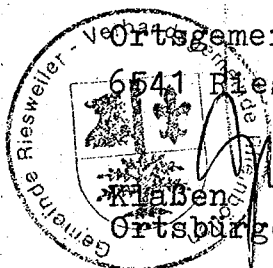
In der Planstraße 1 wurden die Park- und Grünflächen derart verändert, daß eine Verkehrsberuhigung entstehen soll.

Bei der Planstraße 2 wurden die Parkflächen in der südlichen Grünfläche angeordnet.

Außerdem wird der Fußweg am nordwestlichen Gebietsrand in die Grünfläche östlich vom Hochbehälter verlegt.

Die Zufahrt des ehemals durch den Fußweg erschlossenen Grundstücks führt nunmehr zur Planstraße 2.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden keine Mehrkosten entstehen.



Ortsgemeinde Riesweiler

65421 Riesweiler, den 26. August 1991

*[Signature]*  
Ortsbürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-~~ter-~~  
stehende ~~Abchrift~~ Fotokopie mit der vorgelegten  
Urschrift/Ausfertigung/beglaubigten/Abchrift/  
Fotokopie der/des *Beglaubigung 2. Änder. Bauz. 1991*  
übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....

erteilt.

*27.9.91*

Verbandsgemeinde  
4  
65421 Rheinböllen, dort

Verbandsgemeindeverwaltung  
65421 Rheinböllen

Im Auftrag: *[Signature]*

Rheinböllen-Hunzelbach

BEBAUUNGSPLAN : OG " Riesweiler - Baugebiet V "

FLUR : 18

## GESETZTESGRUNDLAGEN

## BBauG:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, (BGBl I S 2256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 06.07.1979, (BGBl I S 949) .

## BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S 1763) in der heute geltenden Fassung.

## LBauO:

Landesbauordnung vom 27.02.1974 in der heute geltenden Fassung (GvBl S 53).

## PlanzV 81:

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl I S 833).

## P L A N U N G S R E C H T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## 1. A R T der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

## 2. M A S S der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse  $Z = II =$  Erdgeschoß u. ausgeb. Dachraum

Soweit sich geländebedingte freistehende Kellergeschosse ergeben, kann eine Überschreitung der Geschosßzahl gemäß § 17, Abs. 5 BauNVO, zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,4

2.3 Geschosßflächenzahl GFZ 0,8

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Max. Firsthöhe (FH): 10,00 m  
gemessen in der Meßlinie senkrecht vom Firstpunkt bis zum angeschnittenen natürlichen höchsten Geländepunkt.

Max. Traufhöhe (TH): 5,00 m

gemessen von OK Dachhaut bis zum angeschnittenen natürlichen höchsten Geländepunkt.

## 2.5 Größe der Baugrundstücke

-----  
Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup>.

## 2.6 Stellplätze und Garagen

-----  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch an den Grundstücksgrenzen.  
Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,50 m betragen.

## 3. B A U W E I S E und Überbaubare Grundstücksfläche

### 3.1 Bauweise

-----  
offene,  
Einzelhäuser

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

-----  
Werden durch Baugrenzen festgesetzt.

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

-----  
Firstrichtung ist freigestellt. Gebäude sind parallel der Grundstücksgrenzen zu stellen.

### 3.4 Flächen von Bebauung freizuhalten (Sichtfelder)

-----  
Die Flächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

## B A U O R D N U N G S R E C H T L I C H E G E S T A L T U N G S - V O R S C H R I F T

### 4. ÄUSSERE GESTALTUNG

#### 4.1 Dachformen

-----  
Sattel-, und Walmdächer. Garagen können auch Flachdächer erhalten.

Dachneigung 25 - 45 Grad, Kniestock max. 0,75 m, Dachgaupen bis zu 2/3 der Gebäudelänge.

Ortgang 0,40 m - 0,75 m

Traufe 0,75 m - 1,25 m.

Dacheindeckung: Schiefer, schieferfarbene Kunstschiefer, schieferfarbene Ziegel oder Pfanne.

#### 4.2 Sockelhöhe der baulichen Anlagen

-----  
Die Sockelhöhe wird wie folgt festgelegt:

4.2.1 zum höchsten angeschnittenen Geländepunkt,

max. 0,20 m bis OKF EG.

zur Achse Erschließungsstraße

max. 0,60 m bis OKF EG.



*[Handwritten Signature]*  
AULER  
ORTSBÜRGERMEISTER



## S a t z u n g

der Ortsgemeinde Riesweiler über die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes für das Baugebiet V

Aufgrund des § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 14.12.1973 (GVBl. S 419/74), in der jetzt gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) und des § 86 Abs. 6 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 08.04.1991 (GVBl. S. 118) hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Riesweiler in seiner Sitzung am 08. August 1991 folgende Satzung beschlossen, die nach Mitteilung der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises, 55469 Simmern, vom 12.09.1991, wonach Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden, hiermit bekanntgegeben wird.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- Flur 17: die Wegeparzelle Nr. 51 tlw.
- Flur 18: die Flurstücke Nr. 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100,  
105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112,  
113, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 122,  
123 und 124  
und die Wegeparzellen Nr. 49/2 tlw., 86, 93 tlw., 101 tlw.,  
103 tlw., 104 tlw., 117 und 118

### § 2

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (Bebauungsplanurkunde, Text und Begründung für das in § 1 festgesetzte Baugebiet ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

#### Inkrafttreten

Diese Satzung und damit der Bebauungsplan wird gemäß § 12 BBauG mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Riesweiler, den 13. September 1993  
Ortsgemeinde Riesweiler

Klaßen (DS)  
Ortsbürgermeister

