Begründung

zum Bebauungsplan

„Am Hottenberg“ - 2. Änderung

Gemeinde Rieden

Stand: April 2018
Gehört zum Stand: Satzungsbeschluss

1.0 Bestand

Der Bebauungsplan „Am Hottenberg – 1. Änderungsplan“ wurde zwischen 1983 und 1984 aufgestellt und trat im Februar 1985 in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im östlichen Teil / Randbereich der Ortslage. Der Bereich umfasst ca. 1,8 ha.

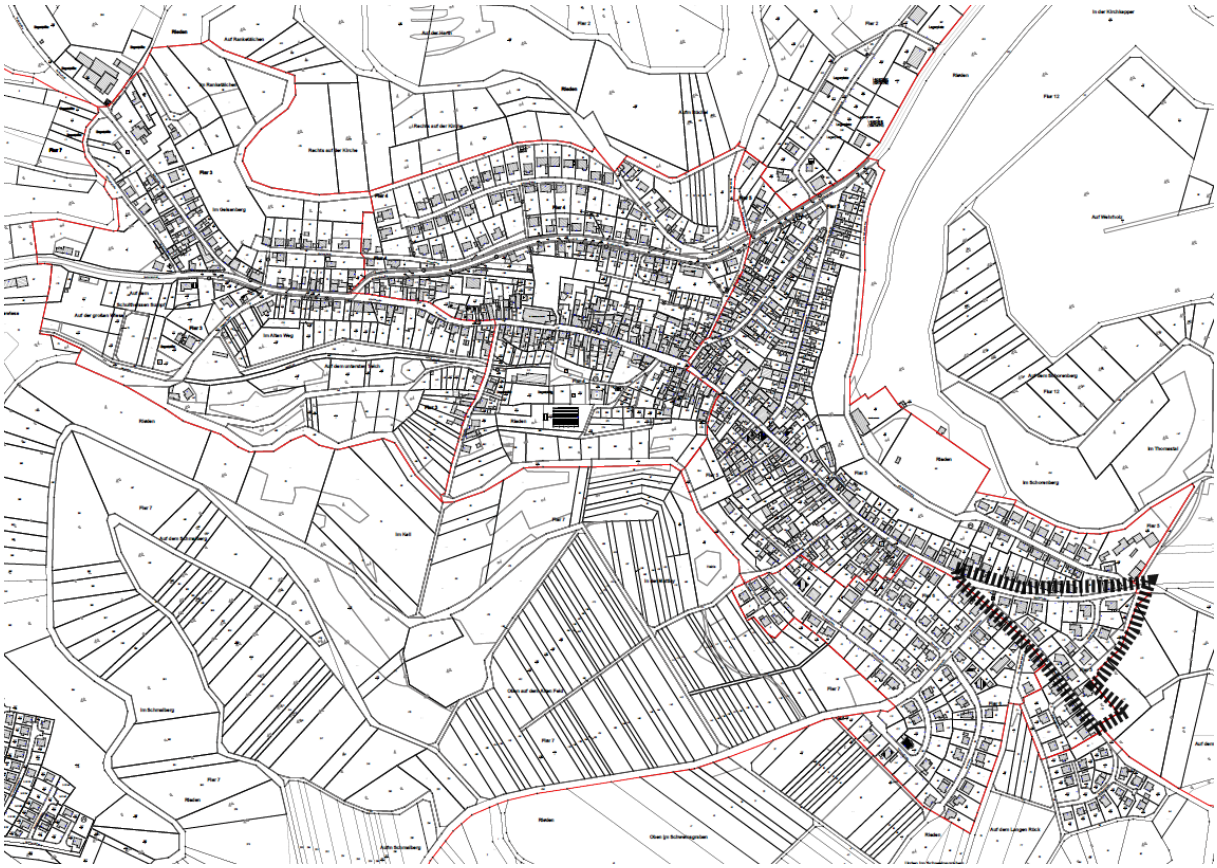

Abbildung 1: Plan zur Lage im Ort (Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters entnommen aus Caigos, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Gemarkung Rieden, Flur 5, die Flurstücke Nr. 108 teilweise, 109/1, 109/2, 109/3 teilweise, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 teilweise.

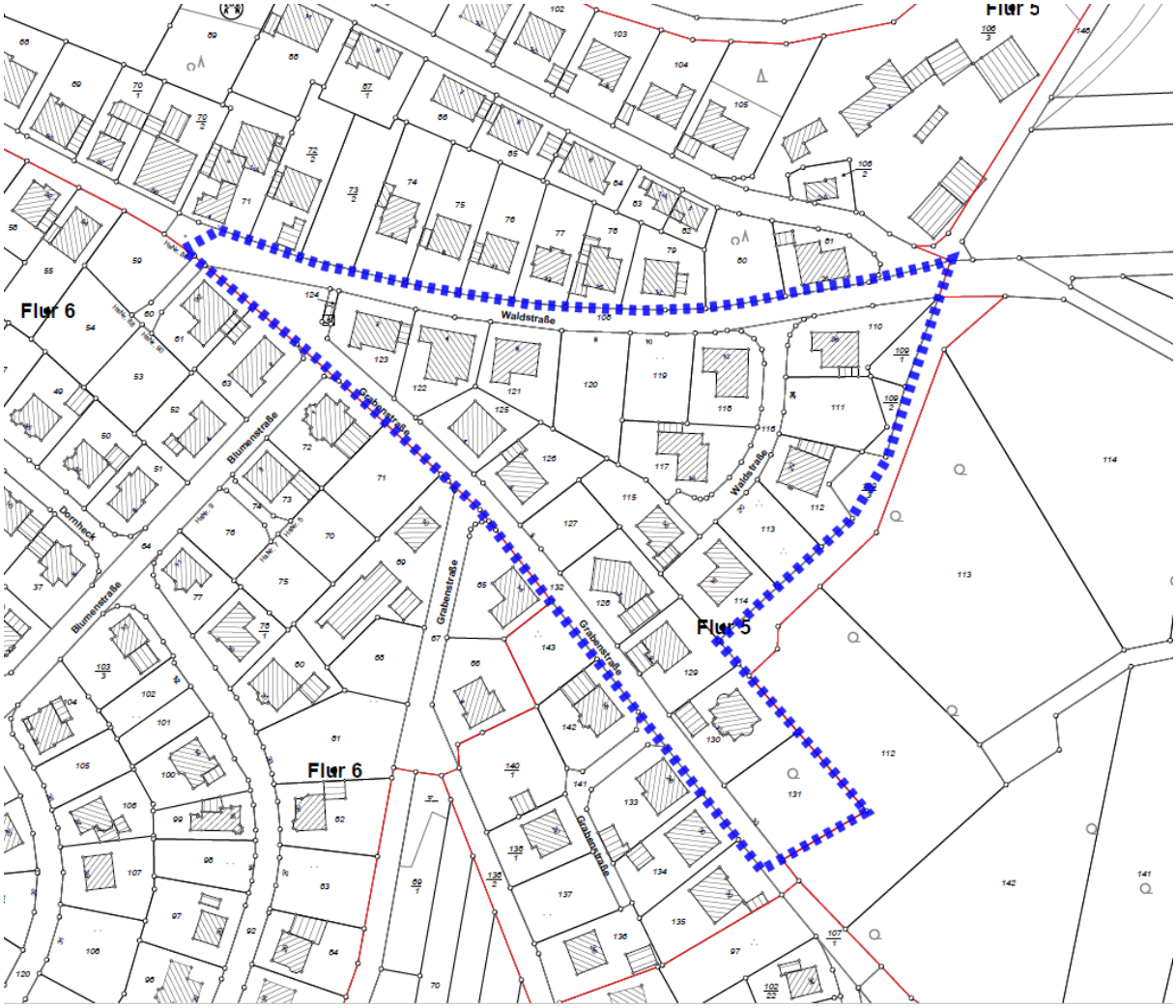

Abbildung 2: Plan mit Markierung des Geltungsbereiches (Eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters entnommen aus Caigos, ohne Maßstab)

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Hottenberg“ – 1. Änderungsplan haben sich verschiedene Aspekte ergeben, die eine Anpassung der Planung in folgenden Punkten erforderlich machen.

Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen, überwiegend hinsichtlich der Baugestaltung, geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die Anpassungen nicht berührt.

<u>Änderungen aufgrund von Rechtsprechung und zeitgemäßen Erfordernissen:</u> Wegfall von Nebenanlagen unter Nr. 2 der Textfestsetzungen, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Wegfall der Einschränkungen von Farbtönen bei der Dacheindeckung und der

Fassadenfarbe, da die Vorgaben „helle Farbtöne“ und „dunkles Material“ zu unbestimmt sind.

Anpassungen an andere Bebauungspläne der Ortsgemeinde:
Wegfall der Drempelbeschränkung, Änderung der Vorgaben für Einfriedungen und Änderung der Dachneigung bzw. der Anbauten.
Ebenso soll entfallen, dass Ausnahmen von der Baugestaltung (Nr. 11 der Festsetzungen) nicht zulässig sind. Weiterhin wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Dachform (Pultdach) geboten.

Obwohl Ausnahmen zur Baugestaltung nicht zulässig waren, hat sich in der Örtlichkeit und nach Bauaktenrecherche gezeigt, dass diese ursprünglichen Vorgaben bereits anders umgesetzt bzw. nicht eingehalten wurden (bspw. Dachfarbe, Dachneigung, Drempel). Dies wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens befreit bzw. genehmigt.

3.0 Aufstellungsbeschluss, Verfahren, Geltungsbereich des Plangebietes

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 19.02.2018 vom Rat der Gemeinde Rieden gefasst.
Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem Geltungsbereichs des 1. Änderungsplanes „Am Hottenberg“ wie oben, unter Nr. 1.0 Bestand, dargestellt.

In der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 wurde das Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und über die Offenlage erfolgte am 28.02.2018.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2018 für den Zeitraum vom 12.03.2018 bis einschließlich 13.04.2018 beteiligt gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
Die Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 25.04.2018.
Der Satzungsbeschluss wurde am 25.04.2018 gefasst.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden, die vorgetragen haben, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen:

- Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Mendig vom 01.03.2018
- PLEdoc GmbH vom 07.03.2018

- Deutsche Bahn AG vom 08.03.2018
- Amprion GmbH vom 13.03.2018
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie vom 15.03.2018
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co. KG vom 22.03.2018
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung vom 23.03.2018
- IHK vom 23.03.2018
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 26.03.2018
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 06.04.2018
- Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 05.04.2018
- Handwerkskammer Koblenz vom 09.04.2018
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 09.04.2018
- Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 09.04.2018
- Deutsche Telekom vom 12.04.2018
- Vodafone Kabel Deutschland vom 13.04.2018

Die Direktion Landesarchäologie, Koblenz, gab in ihrem o.g. Schreiben vom 15.03.2018 zusätzlich noch den Hinweis, dass grundsätzlich Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. § 16-21 DSchG RLP besteht.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz, empfiehlt außerdem, bei Eingriffen in den Baugrund bei Neubauvorhaben, objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters/Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist die Geltungsbereichsfläche als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der wirksame Bebauungsplan weist für das Gebiet weiterhin Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet aus. Durch die Änderungsplanung wird dies nicht tangiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um sicher zu stellen, dass sich künftige Bauvorhaben in die bisherige seit Jahrzehnten gewachsene Umgebungsbebauung einfügen, werden die textlichen Festsetzungen der Urplanung bezüglich des Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten.

6.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Eine Umweltprüfung oder eine zusammenfassende Erklärung sind im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht erforderlich.
Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum BauGB über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Trotz des Absehens der Erstellung eines Umweltberichtes sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich. Daher folgende Beurteilung:
Natur und Umwelt; Klima und Luft:
Diese Änderung umfasst ca. 1,8 ha. Die GRZ bleibt mit 0,4 unverändert. Die maximal mögliche Versiegelung verändert sich demnach nicht. Daher wirkt sich die Änderung nicht auf Natur und Umwelt aus. Somit ergeben sich auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, auch daher, dass keine weiteren Baugrundstücke geplant sind.
Kulturgüter und Landschaftsbild:
Aufgrund der Vorprägung der Umgebung wird sich die Änderung nicht auf das Landschaftsbild auswirken. In der Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden. Durch die Änderung wird der Erholungswert der Umgebung bzw. der Landschaft nicht beeinträchtigt.

Wasserhaushalt und Boden:
Durch diese Änderung wird keine höhere Möglichkeit der Versiegelung geschaffen, sodass keine geänderten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und den Boden zu erwarten sind.
Artenschutzrechtliche Belange:
Im Plangebiet liegen keine Biotoptypen gem. § 30 BNatschG. Es liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange vor.
Fazit: Diese Änderung wirkt sich nicht auf die einzelnen Schutzgüter aus. Eine Mehrversiegelung bzw. ein erhöhter Eingriff wird nicht ermöglicht.

Ebenfalls ist zu erwähnen, dass aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe, als (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher ist kein Ausgleich erforderlich.

7.0 Infrastruktur und Bodenordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.
Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

8.0 Abwägung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Anregungen ein.
Von den beteiligten Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen oben aufgeführte (unter Nr. 3.0) Stellungnahmen ein. Da keine Bedenken oder Einwände geäußert wurden, ist eine Abwägung bzw. Würdigungsbeschluss dazu nicht erforderlich.
Die geäußerten Hinweise bzw. Empfehlungen der Direktion Landesarchäologie und des Landesamtes für Geologie und Bergbau (s. oben unter Nr. 3.0) wurden zur Kenntnis genommen und in die Satzung als entsprechende Hinweise eingearbeitet.

Rieden, den

Andreas Doll
Ortsbürgermeister