

---

# **ORTSGEMEINDE RIEDEN**



## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "IN DER LEHMKAUL"**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftraggeber:**

Ortsgemeinde Rieden

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fa2: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Satzung gemäß § 10 (1) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

2. Änderung des Bebauungsplans  
„In der Lehmkaul“  
Begründung

**Stand:**

13.06.2023

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | ERFORDERNIS DER PLANUNG .....                   | 4  |
| 2   | VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....              | 4  |
| 2.1 | Formelles Verfahren .....                       | 4  |
| 2.2 | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ..... | 6  |
| 3   | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                       | 8  |
| 4   | BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION.....        | 8  |
| 5   | BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE.....     | 9  |
| 6   | AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR..... | 11 |
| 6.1 | Wasserversorgung.....                           | 11 |
| 6.2 | Abwasserbeseitigung.....                        | 11 |
| 6.3 | Stromversorgung .....                           | 12 |
| 7   | FLÄCHENBILANZ .....                             | 12 |
| 8   | BODENORDNUNG .....                              | 12 |
| 9   | FACHBEHÖRDLICHE BELANGE.....                    | 12 |
| 10  | UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN.....               | 13 |

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Ortsgemeinde Rieden beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Lehmkaul“ beschlossen.

Anlass für die Ortsgemeinde das Änderungsverfahren einzuleiten, ist die konkrete Absicht des Eigentümers der Parzelle Gemarkung Rieden, Flur 5, Nr. 97 nach einer. Bebauung seines Grundstücks. Die Parzelle hat Größe von etwa 790 m<sup>2</sup>.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt die zur Änderung anstehende Parzelle bisher als private Grünfläche fest. Tatsächlich dient die Parzelle dem Eigentümer i.V.m. als private Garten- und Freifläche i.V.m. mit der in seinem Eigentum stehenden, bereits mit einem Einzelhaus bebauten Parzelle Nr. 135 . Im Rahmen der Nachverdichtung strebt der Eigentümer nunmehr eine bauliche Nutzung dieser Parzelle an.

Die Planungsabsicht entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die bisher als Grünfläche festgesetzte Parzelle liegt im bebauten Siedlungszusammenhang. und weist grundsätzlich den Charakter einer klassischen Baulücke auf. Hinsichtlich ihrer Größe und Breite ist die Parzelle für eine eigenständige Bebauung unter Wahrung nachbarschützender Vorschriften wie etwa die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz geeignet.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans kann auf dem Grundstück die o.a. Nachverdichtung erzielt werden. Insbesondere entspricht die angestrebte Änderung dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, so dass dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung entsprochen werden kann. Einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden kann entsprochen werden.

Das Grundstück ist über die Erschließungsstraße "Grabenstraße" erschlossen. Dies betrifft neben der verkehrsmäßigen Erschließung auch die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Mit der angestrebten baulichen Nutzung kann künftig eine optimierte Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB herbeigeführt werden.

Das Planvorhaben hat insgesamt den Charakter einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

Der Ortsgemeinderat Rieden hat in der Sitzung am 22.03.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs, die der Planurkunde entnommen werden kann, umfasst das Flurstück Gemarkung Rieden, Flur 5, Nr. 97. Die Gesamtgröße beträgt ca. 790 m<sup>2</sup>.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich die zeichnerische Änderung der bisherigen Privaten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht berührt und gelten unverändert.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der zeichnerischen Inhalte der 2. Änderung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens.

Sofern die 2. Änderung keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.03.2022 bis einschließlich 04.04.2022 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 17.10.2022 bis einschließlich 17.11.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2022 am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Abfallwirtschaft,
2. Kreisverwaltung Mayen Koblenz, 9.70 Naturschutz,
3. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, 9.70 Wasserwirtschaft,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Brandschutzdienststelle,
5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,
6. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Koblenz und
7. Verbandsgemeinde Mendig, Fachbereich Eigenbetrieb.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz,
2. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Gesundheitsamt,
3. Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung,
4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Koblenz, Abteilung Erdgeschichte,
6. Handwerkskammer Koblenz,
7. IHK Koblenz,
8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
9. Eisenbahn-Bundesamt,
10. Amprion GmbH,

11. Tycka Energy GmbH,
12. Energienetze GmbH,
13. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH und
14. PLEDOC GmbH.

Auf die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) BauGB wird verzichtet, da die vorliegenden Änderungsinhalte die Belange der benachbarter Gemeinden nicht tangieren.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 2023 die Abwägung vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

## **2.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die angestrebte und in Kapitel 1 dargestellte Nachverdichtung ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB einzustufen.

Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführt.

### **a) Grundfläche**

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 790 m<sup>2</sup> (= ca. 8.100 m<sup>2</sup>) m<sup>2</sup>, so dass der durch den Gesetzgeber definierte Schwellenwert nicht erreicht wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: Erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 BauGB geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

### **b) Umweltverträglichkeitsprüfung**

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich weder um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG Vorhaben noch nach LUVPG. Demnach unterliegt das Vorhaben – wie unter Absatz a) beschrieben – nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

c) Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

In den Fällen des §13a (1) Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dies bedeutet, „dass im beschleunigten Verfahren die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB insgesamt keine Anwendung findet, und zwar (nur) bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche oder versiegelte Fläche festsetzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan weist der zur Änderung anstehenden Grünfläche auch keine ausgleichsrelevante Festsetzung bzw. Funktion zu.

d) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor, so dass auch diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens gegeben ist.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet VSG-5609-401 „Unteres Mittelrheingebiet“. Dies liegt in einer Entfernung von ca. 540 m südöstlich des Änderungsbereichs.

Der in der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) definierte Schutzabstand von 300 m wird vorliegend eingehalten.

Gemäß Ziffer 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.

e) Anhaltspunkte zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Ebenso wenig liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig stellt eine Wohnbaufläche dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

### 4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die Parzelle Gemarkung Rieden, Flur 5, Nr. 97 folgende, für die 2. Änderung des Bebauungsplans relevante Festsetzung:

1. Festsetzung einer privaten Grünfläche. Eine weitergehende Konkretisierung durch eine Zweckbestimmung ist weder in zeichnerischer noch in textlicher Form erfolgt.

Ebenso wenig wurden Festsetzungen i.S. von § 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB getroffen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan abgebildet.

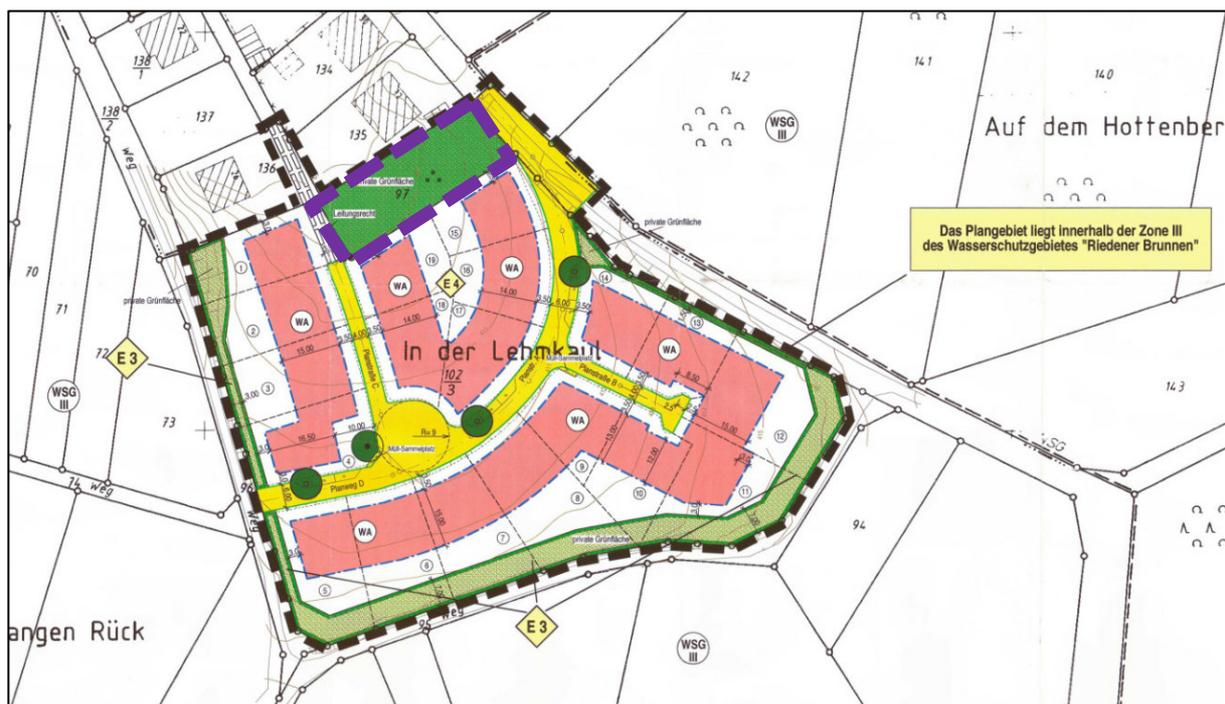


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (gestrichelte Linie), Quelle Verbandsgemeinde Mendig

---

## 5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE

---

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt zu ändern bzw. in den Bebauungsplan auszunehmen:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß Vorgabe aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die im Bebauungsplangebiet etablierte Nutzungsstruktur, die überwiegend durch das Wohnen geprägt ist, fortgeführt.

Der in den Textfestsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans definierte Zulässigkeitskatalog gilt uneingeschränkt weiter.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets einher geht, dass für die Parzelle Nr. 97 künftig die nachfolgenden Vorgaben, die Bestandteil der Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind, uneingeschränkt gelten:

- Maß der baulichen Nutzung,
- Anzahl der Wohnungen
- Garagen und überdachte Stellplätze,
- Minderung der Flächenversiegelung,
- Begrünung (Pflanz- und Erhaltungsgebot E4) sowie
- die örtlichen Bauvorschriften.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der künftigen Bebauung wird auf der Parzelle eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die Orientierung der Baufläche orientiert sich zum einen aus den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen.

Im unmittelbaren Bereich des Änderungsbereichs setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen mit einer Tiefe von 14 m fest. Der Abstand zur Grenze der öffentlichen Straßenverkehrsflächen beträgt 3,5 m. Die auf der Grundlage dieser Festsetzung errichtete Wohngebäude weisen Abstände zwischen ca. 3,5 m bis 7 m auf. Dies gilt im Übrigen auch für die außerhalb des Bebauungsplans gelegene Bebauung entlang der „Grabenstraße“.

Im Rahmen der Änderung wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Die Bebauungstiefe der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche weist 15 m auf. Diese Tiefe weicht zwar von den Vorgaben im Bereich der „Grabenstraße“ ab, jedoch sind in den über die Planstraßen A bis D erschlossenen Grundstücke Tiefen bis 15 m ebenfalls festgesetzt.

Die Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche begründet sich für die vorliegende Änderung wie folgt:

Auf der gegenüberliegenden Seite des Änderungsbereichs ist eine Waldfläche (= Naturschutzgebiet NSG-7137-038 „Gänsehals, Schorenberg, Burgberg und Schmitzkopf“) mit entsprechendem Baumbestand vorhanden. Der Baumbestand im ansteigenden Gelände reicht bis an die Verkehrsfläche heran.

Durch ein Abrücken der Bebauung von 5 m zur Straßengrenze wird zwischen der vorderen, zur Straßenseite gelegenen Baugrenze ein Abstand von „lediglich“ ca. 15 m zum Baumbestand erzielt und der seitens der Forstämter geforderte Sicherheitsabstand von > 30 m kann im vorliegenden Planungsfall nicht eingehalten werden.

Lediglich der im rückwärtigen Grundstücksteil könnte den Sicherheitsabstand nachweisen und wäre durch die Bebauung zum Waldrand hin „abgeschirmt“.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der bereits überwiegend vollzogen bzw. bebaut ist. Im Rahmen der Bebauung im Bereich der „Grabenstraße“ sind die Gebäude an den Wald herangerückt, ohne dass der Sicherheitsabstand von  $\geq 30$  m eingehalten wird.

Die Pflicht, wonach der Wald so zu betreiben ist, das von ihm keine Gefahren für die angrenzenden Flächen ausgehen, obliegt grundsätzlich dem Forst bzw. dem jeweiligen Waldeigentümer (siehe § 4 Grundpflichten Landeswaldgesetz). Jedoch hat die planende Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung die Verpflichtung, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB Rechnung zu tragen

Der grundsätzlich von den betroffenen Forstämtern geforderte Sicherheitsabstand von > 30 m kann im vorliegenden Planungsfall – wie bereits erwähnt - nicht eingehalten werden.

So würde etwa die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß dem forstwirtschaftlichen Sicherheitsabstand zu einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil führen.

Unter Berücksichtigung der Ausrichtung des Grundstücks würde somit der südliche bzw. südwestliche Grundstücksteil bebaut. Dies wiederum hätte Auswirkungen auf die Freiflächen, die in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung auf der ungünstigen Grundstücksseite (Verschattung) liegen würden. Zudem würde der Freibereich im Sicherheitsbereich liegen. Ein wirkungsvoller Schutz gegen umstürzende Bäume wäre nicht möglich.

Mit der Ausrichtung der Bebauung in den vorderen Grundstücksteil könnte in der Planvollzugsebene der Unterschreitung des Sicherheitsabstandes durch eine entsprechende zur Bauausführung (z.B. zur Dachkonstruktion u.ä.) Rechnung getragen werden. Somit könnten die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts ist folgende Vorgehensweise im konkreten Bedarfsfall umzusetzen:

1. Die abschließende Prüfung der Vereinbarkeit der angestrebten Bebauung mit dem forstwirtschaftlichen Belangen hat in der Ebene der Baugenehmigung zu erfolgen. Hierbei ist das Forstamt als zuständige Fachbehörde sowie der Bauherr einzubinden.
2. Mögliche Auflagen und Vorgaben zur Bauausführung (z.B. zur Dachkonstruktion u.ä.) sollen in der Ebene der Baugenehmigung als eine Planungsalternative geprüft und ggf. umgesetzt werden, sofern eine anderweitige Maßnahmen wie etwa die Ausbildung einer Niederwaldbewirtschaftung entlang des Waldrandes nicht umsetzbar ist.

3. Entsprechend den Erkenntnissen aus dem Urteil des VGH Baden – Württemberg vom 07.12.1988 – 3 S 2993/88 (BauR 4 / 89, Seite 441 ) ist zwischen dem zuständigen Forstamt und dem künftigen Bauherren oder dem (Privat-) Eigentümer des Waldes und dem künftigen Bauherren ein entsprechender Grundbucheintrag sowie eine vertragliche Vereinbarung zur Gefahrenabwehr und –vorsorge abzuschließen.

Dabei hat sich der Bauherr insbesondere zum Verzicht von Schadensersatzansprüchen gegenüber dem Forstamt und dem jeweiligen Eigentümer zu verpflichten, wobei hierfür eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung durch die Eigentümerin Voraussetzung ist.

---

## **6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **6.1 Wasserversorgung**

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

Der Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Mendig hat im Beteiligungsverfahren mit Schreiben vom 16.11.2022 mitgeteilt, dass aus dem öffentlichen Netz die Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 grundsätzlich sichergestellt werden kann.

Möglicherweise kann jedoch der notwendige Mindestdruck von 1,5 bar bei der Löschwasserentnahme nicht eingehalten werden. Durch die geplante zentrale Druckerhöhungsanlage für die Ortslage Rieden kann lt. Eigenbetrieb aber eine Lösung herbeigeführt werden.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

Der Eigenbetrieb der Verbandsgemeinde Mendig hat in der Stellungnahme vom 16.11.2022 mitgeteilt, dass das Flurstück Gemarkung Rieden, Flur 5, Nr. 97 aufgrund der Festsetzung als private Grünfläche seinerzeit von der Erschließung – und somit auch der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung – ausgenommen wurde.

Wie der Eigenbetrieb jedoch mitteilt, ist durch eine Verlängerung um ca. 20 m des vorhandenen Mischwasserkanals der Anschluss an das örtliche Kanalnetz möglich.

Gemäß der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopakets besteht für das Plangebiet die Gefahr einer potenziellen Überflutung entlang von Tiefenlinien sowie eine mäßig bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Für eine planende Gemeinde besteht in der Bauleitplanung grundsätzlich die Pflicht, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen vorbeugenden Hochwasserschutz soweit wie möglich herbeizuführen.

Im vorliegenden Planungsfall ist jedoch eine Verlagerung in die Planvollzugsebene möglich. In der Planvollzugsebene stehen hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Umsetzung einer starkregenangepassten Bebauung und Grundstücksgestaltung gewährleisten.

So ergeben sich die Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse auch für jede Privatperson aus den gesetzlichen Regelungen ergeben sich des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie den §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz).

Um für die Planvollzugsebene einen frühzeitigen Hinweis geben zu können, wird an dieser Stelle auf den Sachverhalt hingewiesen.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

---

## **7 FLÄCHENBILANZ**

---

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 790 m<sup>2</sup>.

---

## **8 BODENORDNUNG**

---

Im Bebauungsplangebiet werden keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

---

## **9 FACHBEHÖRDLICHE BELANGE**

---

### ▪ **Archäologie**

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten.

Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden.

Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

## 10 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

In einem ersten Schritt wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Grundlage für die Beurteilung bildet der geltende Bebauungsplan, der wie erwähnt eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt.

| Baugesetzbuch  | Umweltbelang   | Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung   | Prüfmethode und Detaillierungsgrad                                   |
|----------------|--|--|--|
| § 1 (6) Nr. 7a | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt | <p>nein</p> <p>Das Plangebiet wird bereits als gepflegter Ziergarten genutzt und ist unmittelbar von Bebauung umgeben. Im nordöstlichen, der Straße zugewandten Teil findet sich ein großer, vitaler Walnussbaum (BHD ca. 40cm) ohne Totholz, sichtbare Höhlen oder Nester sowie einzelne Findlinge und an den Seiten des Grundstückes Heckenstrukturen. Im südlichen Teil des Grundstückes befindet sich ein Gartenteich, welcher jedoch erhalten wird.</p> <p>Störungsempfindliche Arten finden auf Grund der intensiven anthropogenen Nutzung und der unmittelbar angrenzenden Bebauung in diesem Gebiet keinen Lebensraum. Das Plangebiet kann lediglich für die noch weit verbreiteten und an die menschliche Nutzung angepassten Arten (z.B. unter den Vögeln Amsel (<i>Turdus merula</i>), Elster (<i>Pica pica</i>), Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>), Bluthänfling (<i>Carduelis cannabina</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Zaunkönig (<i>Troglodytes</i></p> | <p>LANIS Auskunftssystem /</p> <p>Ortsbegehung /</p> <p>ARTEFAKT</p> |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>trogodytes), Rotkehlchen (Erithacus rubecula), Kohlmeise (Parus major), Haussperling (Passer domesticus), Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros), etc.) einen Lebensraum bieten. In Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse kann gesagt werden, dass unter den genannten Arten sich gebäudebewohnende Arten, baumhöhlenbewohnende Arten sowie Arten, die sowohl in Gebäuden als auch in Bäumen Quartier beziehen, finden. Das Vorkommen von Quartieren der ubiquitären Zwergfledermaus ist in Rieden sehr wahrscheinlich, Großes Mausohr, Graues Langohr und ggf. auch Brandt- und Wasserfledermaus könnten dort ebenfalls potenzielle Quartiere vorfinden. Die umliegenden Wälder haben eine gute Quartiereignung für baumhöhlen- und -spaltenbewohnende Fledermausarten, Wochenstuben der Arten Braunes Langohr sowie mehrerer Arten der Gattung Myotis, z.B. Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus und Bartfledermaus könnten dort vorkommen. Einige dieser Arten könnten auch im Plangebiet jagen, jedoch finden sich im Umkreis ausreichend gleich- oder höherwertige Gebiete und das Plangebiet ist sehr klein. Somit wird nicht vom Verlust essenzieller Jagdhabitat ausgegangen. In Bezug auf den Verlust von Quartieren kann gesagt werden, dass auf Grund der Lage in der Ortschaft nur vom Vorkommen an menschliche</p> |  |
|--|--|---|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>Aktivitäten gewöhnter Tiere auszugehen ist sowie in dem zu fällenden Baum keine Höhlenstrukturen zu erkennen sind und damit nicht von einem direkten (fällen des Walnussbaumes) oder indirekten (Störung durch Baulärm in angrenzenden Quartieren) Verlust von Quartieren auszugehen ist.</p> <p>Da der Teich erhalten wird, bleibt dieser als potenzieller Lebensraum für den Kammolch erhalten. Für die meisten andere Arten mit speziellen Lebensraumanforderungen finden sich keine geeigneten Strukturen (z.B. kein Totholz für den Hirschkäfer)</p> <p>Anlage-, bau- und betriebsbedingte Störungen erreichen die Erheblichkeitsschwelle nicht, eine vorhabensbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der vorkommenden Arten kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Um jedoch auch zu dulddende Störungen bei den weitverbreiteten an menschliche Nutzung angepassten Arten in der Zeit der Jungenaufzucht zu vermeiden, sollte der Walnussbaum im Herbst/ Winter gefällt werden und die Bauarbeiten ebenfalls im Winter beginnen. Durch den frühen Baubeginn mit Baulärm und Aktivität vor der Brutsaison werden potenziell brütenden Vögel vor der Brut vergrämt und ein Verlassen von bereits angebrüteten Nestern kann vermieden werden.</p> |  |
|--|--|--|--|

|                |  |   |                       |
|----------------|--|---|-----------------------|
| § 1 (6) Nr. 7b | Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes | <b>nein</b>   | LANIS Auskunftssystem |
| § 1 (6) Nr. 7c | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt  | <b>nein</b>   | ---                   |
| § 1 (6) Nr. 7d | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter   | <b>nein</b>   | ---                   |
| § 1 (6) Nr. 7e | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern   | <b>nein</b>   | ---                   |
| § 1 (6) Nr. 7f | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie  | <b>nein</b>   | ---                   |
| § 1 (6) Nr. 7g | Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes  | <b>nein</b><br><br>Nordöstlich des Änderungsbereichs liegt das Naturschutzgebiet NSG-7137-038 „Gänsehals, Schorenberg, Burgberg und Schmitzkopf“. Dieses grenzt unmittelbar bis an die „Grabenstraße“ heran.<br><br>Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der bereits überwiegend vollzogen bzw. bebaut ist. Die „kleinflächige“ und | ---                   |

|                |  |   |     |
|----------------|--|---|-----|
|                |  | <p>punktuell hinzukommende Bebauung lässt keine über das bisherige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für das Naturschutzgebiet erwarten.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Hier ist auf § 1 (2) der Rechtsverordnung hinzuweisen:</p> <p>Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen zudem dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans. Entsprechend der RVO ist keine Betroffenheit gegeben.</p> |     |
| § 1 (6) Nr. 7h | Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | <b>nein</b>   | --- |
| § 1 (6) Nr. 7i | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des   | <b>nein</b>   | --- |

|                |  |             |  |
|----------------|--|-------------|--|
|                | Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d   |             |  |
| § 1 (6) Nr. 7j | unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i | <b>nein</b> |  |
| § 1a (2)       | Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen  | <b>nein</b> |  |
| § 1a (3)       | Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft  | <b>nein</b> | Siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung |

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte 2. Änderung keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.