

# Begründung der 2. Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)

## 1 Anlass und planungsrechtliche Grundlagen

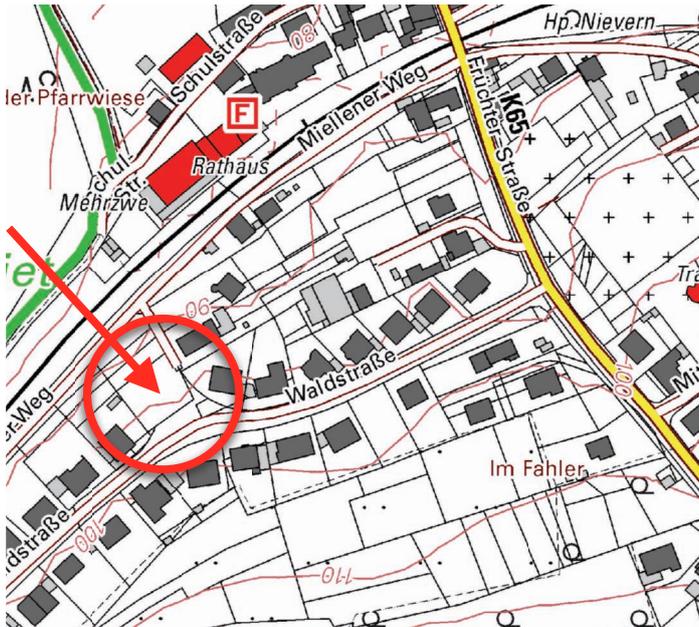


Bild 1 „Lage im Gemeindegebiet, Auszug DTK5“

Die Ortsgemeinde Nievern will durch bauliche Nachverdichtung in der Ortslage Wohnbauflächen bereitstellen.

Ein Grundstück an der Waldstraße (s. Bild 1) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Auf dem Stiel" vom 01.09.1970, ausgefertigt 06.02.1992, als Verkehrsfläche, für die Errichtung einer Umgehungsstraße, festgesetzt. Dieses Planungsziel wird seit Jahrzehnten nicht mehr verfolgt. Das Grundstück soll durch die Bebauungsplanänderung für die Errichtung von Wohnungen genutzt werden. Das Grundstück ist im Privatbesitz.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist zulässig.

Das Rechtsgefüge des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 01.09.1970) ist durch sein Alter und die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen insgesamt zu überarbeiten. Diese Absicht benötigt aber einen größeren Planungszeitraum. Aus diesem Grund wird die 5. Änderung „vorgezogen“. Die 5. Änderung hat keinen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Ordnung des Gesamtquartiers.



Bild 2 „Geltungsbereich“ (Bildmontage als Standortinterpretation)

## 2 Bisheriger Planungsverlauf

### 2.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

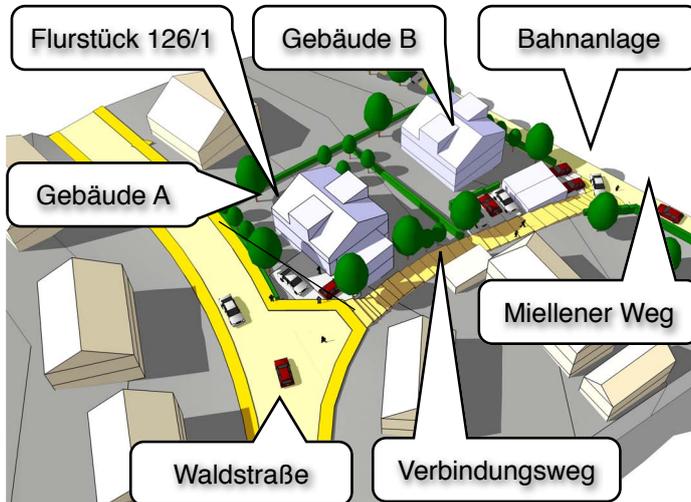


Bild 3 „Planungsvorschlag frühzeitige Beteiligung“

In den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB wurde geprüft, ob der Geltungsbereich bis zum Miellener Weg erweitert werden kann. Die Erschließung eines weiteren Baugrundstücks (Gebäude B) und ein Verbindungsweg zwischen der Waldstraße und dem Miellener Weg wäre dadurch möglich gewesen (s. Bild 3). Für das Gebäude B wurden Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnanlage festgesetzt.

Die Errichtung eines Gebäudes am Miellener Weg und die Herstellung eines Verbindungsweges kann nur mit einer freiwilligen Bodenordnung und bei vertretbaren Kosten erfolgen (verhältnismäßiges Handeln). Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde von einigen Beteiligten vorgetragen, dass sie einer Bodenordnung nicht zustimmen.

Von der Deutschen Bahn AG wurde gefordert, dass die Ortsgemeinde Nievern die Instandhaltung des Miellener Weges (Eigentum der DB) übernimmt. Die Verbandsgemeindewerke haben darauf hingewiesen, dass die Entwässerung des Grundstücks am Miellener Weg (Gebäude B) unverhältnismäßig hohe Aufwendungen erfordert.

Die im Verfahren vorgetragenen Belange haben zur Aufgabe dieser Planungsabsicht geführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches fortgesetzt. Es beinhaltet nur noch die Schließung der Baulücke an der Waldstraße.

### 2.2 1. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die mit „1“ gekennzeichnete Fläche (s. Bild 4) ist im Besitz der Gemeinde. Sie wird gemeinsam mit dem Flurstück 126/1 (A) als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Beide Grundstücke können in einer freiwilligen Bodenordnung zu einem Baugrundstück vereinigt werden. Die Erschließung erfolgt über die Waldstraße.

Die geplante Wendemöglichkeit trägt dazu bei, dass Grundstückszufahrten der Anlieger, von Fremdfahrzeugen, nicht zum Wenden genutzt werden (eine Wendemöglichkeit besteht nur am Ende der ca. 300 m langen Straße). Die Verkehrsbelastung im hinteren Teil der Waldstraße verringert sich.

Die Ortsgemeinde kann ca. 170 qm Grundstücksfläche veräußern.

Der von der Änderung wesentlich betroffene Grundstückseigentümer „A“ hatte Bedenken bezüglich der erforderlichen Bodenordnung. Den Grunderwerb zur Arrondierung seines Grundstückes lehnte er ab. Er strebte eine Planungslösung an, die eine Erschließung seines Grundstückes ohne Grunderwerb ermöglicht.

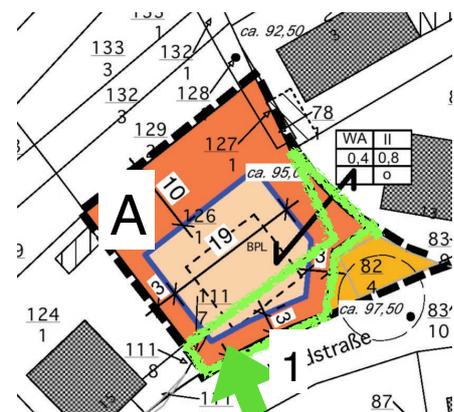


Bild 4 Variante 1 „1. Offenlage“

**Diese Möglichkeit wurde von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung geprüft (s. folgende Varianten).**

**Variante 2** (Parkplatzlösung oder Grünfläche)

Für die Erschließung des Flurstücks 126/1 (A) muss die „die Waldstraße bis zum Flurstück 126/1 (A)“ ausgebaut werden. Es handelt sich um eine Flächenbefestigung von ca. 250 qm und, voraussichtlich, um eine Stützmauer, ca. 30 m lang (s. Bild 5).

In der Gemeinderatssitzung, in der die 1. Offenlage beschlossen wurde, wurde diskutiert, ob auf der betreffenden Fläche öffentliche Parkplätze errichtet werden können. Die Fläche ist für die Errichtung von 8 - 9 Parkplätzen geeignet. Für das Flurstück 126/1 kann eine ca. 5,00 m breite öffentliche Zufahrt hergestellt werden (s. Bild 5).

Eine Zwickelfläche muss einem angrenzenden Grundstück zugeordnet werden. Die Einbeziehung in die öffentliche Fläche ist nicht sinnvoll.

Die Variante 2 beinhaltet zwei weitere Lösungen (s. Bild 6 und 7)



Bild 5 „Variante 2“

**Variante 2a** (Grünfläche) und **Variante 2 b** (Parkplatzlösung mit Grünfläche)

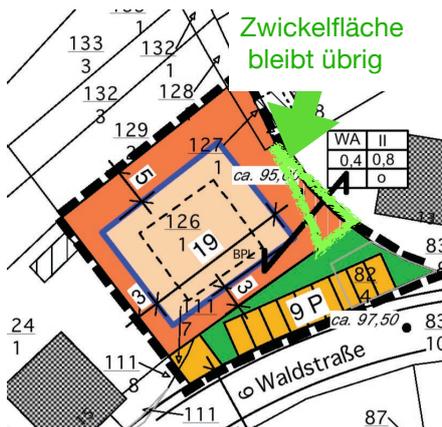


Bild 6 „Variante 2a“

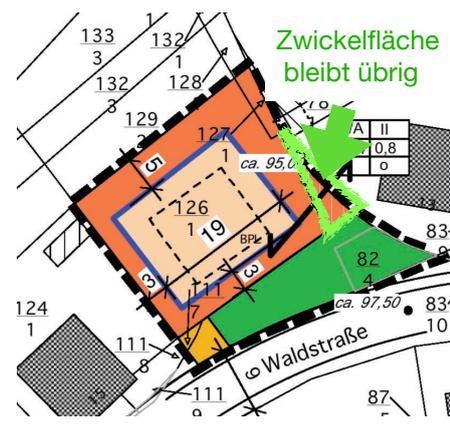


Bild 7 „Variante 2b“

Die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen (s. Varianten 2 u. 2a) ist in einer Anliegerstraße, mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen, nicht erforderlich.

Die voraussichtlichen Herstellungskosten der Verkehrsfläche (ca. 270 qm) mit einer Stützkonstruktion betragen ca. 100.000,-€ (ca.12.500,-€/Stellplatz). Bei Variante 2a ist die Stützkonstruktion weniger aufwändig. Der Kostenvorteil ist aber gering.

Wenn die Fläche als reine Grünfläche hergestellt würde (Variante 2 b), betragen die Herstellungskosten schätzungsweise ca. 40.000,- € (Geländemodellierung, Zufahrt für Flurstück 126/1, Kanten- und L-Steine, Oberboden, Anpflanzung, etc.). Die Grünfläche verursacht zusätzlich periodische Kosten durch die Pflegemaßnahmen und die Beseitigung von Unrat.

**Variante 3** (freiwillige Bodenordnung)

Die Abgrenzung der Verkehrsfläche „Waldstraße“ erfolgt in Variante 3 nach dem provisorischen Ausbau (s. Bilder 9 u. 10). Ein Rückbau bzw. eine Ergänzung der asphaltierten Fläche ist nur zur Herstellung der Randbefestigung (Kantenstein) erforderlich. Die Herstellungskosten betragen schätzungsweise 10.000,- € (40m lang x 1,00 m breit = 40 qm x 250 €/qm = ca. 10.000 €).

Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche „1“ (s. Bild 8) kann auf die betroffenen Eigentümer bzw. Eigentümerinnen („A“ u. „B“) aufgeteilt werden. Das ist jedoch nur möglich, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer bzw. Eigentümerinnen zustimmen. Ist eine Aufteilung nicht möglich, ist die Übernahme der Gesamtfläche durch „A“ sinnvoll. „A“ benötigt die Fläche um sein Grundstück zu erschließen. Die Ortsgemeinde kann ca. 180 qm Grundstücksfläche veräußern.

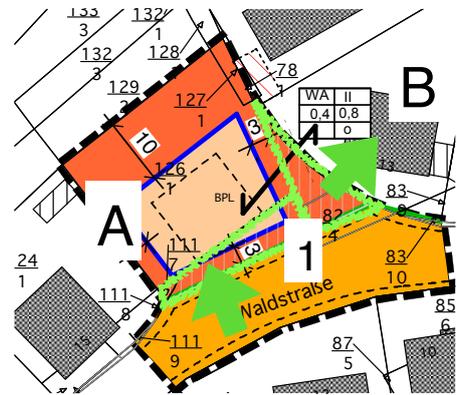


Bild 8 „Variante 3“



Bild 9 „Provisorischer Ausbau“



Bild 10 „Provisorischer Ausbau“

**2.3 Zusammenfassung der Variantenbetrachtung:**

Die **Variante 3** ist für alle Beteiligten von Vorteil. Die Grundstückseigentümer bzw. Eigentümerinnen „A“ und „B“ können ihre Grundstücke arrondieren. Durch die Arrondierung erhält das Grundstück „A“ seine Erschließung. Provisorien werden beseitigt.

Die Kosten für die Ergänzung der vorhandenen Verkehrsanlage sind vergleichsweise gering.

	Ausbau der Verkehrsfläche, z.B. Wendeplatz, Parkplätze, ca.	Randbefestigung bzw. Bürgersteig, (Ergänzung) ca.	Gesamt, ca	Veräußerungsertrag ca. (bei 50 €/qm)
<b>Variante 1</b>	40.000,00 €	12.000,00 €	52.000,00 €	8.500,00 €
<b>Variante 2</b>	100.000,00 €	0,00 €	100.000,00 €	0,00 €
<b>Variante 3</b>	0,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	9.000,00 €

Tabelle. „Vergleichende Kostenübersicht“

## 2.4 Ergebnis der Variantenbetrachtung und Abwägung

Mit dem wesentlich betroffenen Grundstückseigentümer „A“ wurden die Varianten diskutiert. Die Gemeinde hat dabei in Abwägung der städtebaulichen Funktion und den voraussichtlichen Kosten die **Variante 3** favorisiert. Die Gemeinde ist bereit, die in ihrem Eigentum befindliche Grundstücksfläche dem betroffenen Grundstückseigentümer „A“ zu verkaufen. Die Bedingungen sind verhandlungsfähig. Ein Ergebnis konnte bisher nicht erzielt werden.

Die in Variante 3 dargestellte Zuordnung einer Teilfläche zu dem benachbarten Grundstück „B“ wurde dem betroffenen Eigentümer angeboten. Bisher steht eine Rückmeldung aus. Die Zuordnung ist nicht zwingend erforderlich, bleibt aber bis zum Abschluss der Verhandlungen mit „A“ als Option offen (s. Bild 11).

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist die Variante 3 Grundlage der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Mit ihr ist eine geordnete Entwicklung und gerechte Bodenordnung, im Interesse aller Beteiligten, möglich.

Die Anpassung der Verkehrsfläche an die beabsichtigte Bodenordnung erfordert die Einbeziehung eines Teils der Waldstraße in den Geltungsbereich. Der Geltungsbereich wird vergrößert. Das erfordert eine erneute Offenlage des Bebauungsplans.

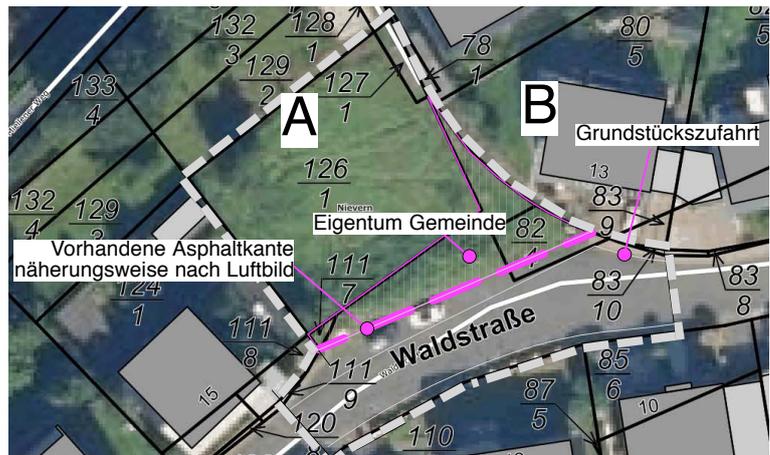


Bild 11 „Luftbild mit Erläuterungen“

## 2 Begründung der geplanten Änderung

### 2.1 Geltungsbereich

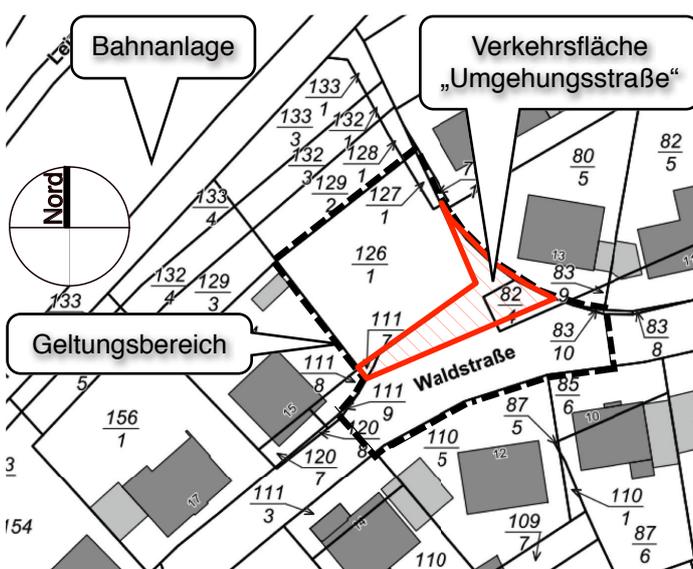


Bild 12 „Geltungsbereich“

Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 126/1 (unbebautes Grundstück), einige Splitterparzellen und einen Teil der Waldstraße (s. Bild 12). Dieser Teil gehört zum Anschluss der geplanten Umgehungsstraße.

Die Realisierung der Umgehungsstraße wurde aufgegeben.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung soll die Teilfläche an der Waldstraße dem Flurstück 126/1, durch Verkauf (Eigentum Ortsgemeinde Nievern), zugeschlagen werden. Ohne diese Teilfläche ist das Flurstück 126/1 nicht erschlossen.

*Hinweis:*

*Die Bodenordnung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sie ist ihm nachgeordnet.*

## 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Maß der baul. Nutzung	Fläche m2 (ca.)
<b>Geltungsbereich</b>	1400
<b>öffentl. Verkehrsfläche</b>	550
<b>Baugrundstück (allgem. Wohngebiet)</b>	850
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	0,4
<b>Max. Brutto-Grundfläche des Gebäudes</b>	340
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	0,8
<b>Max. Brutto-Geschossfläche in den zwei zulässigen Vollgeschossen des Gebäudes</b>	680

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Die Werte orientieren sich an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem Bebauungsplan (Satzungsbeschluss 01.09.1970).

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände werden nicht auf das Maß der baulichen Nutzung angerechnet.

Bild 13 „Tabelle - Maß der Nutzung“

Mit diesen Festsetzungen wird dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in der Ortslage entsprochen. Die Tabelle (Bild 13) zeigt die Maximalwerte der baulichen Nutzung. Diese Werte können nur bei Erfüllung aller baurechtlichen Vorschriften erreicht werden (z.B. Abstandsfläche, Anzahl der Stellplätze, erforderliche Nebenanlagen, etc.)

## 2.3 Anzahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Geltungsbereich der 5. Änderung sind zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich kann auf dem letzten Vollgeschoss ein „Nichtvollgeschoss“ errichtet werden. Bei einem Satteldach handelt es sich um den Dachraum. Bei einem Flachdach handelt es sich um ein zusätzliches Geschoss, dass mindestens an einer Außenwand von der Hauptfassade zurücktritt und nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse entspricht für die „Talseite“ der Festsetzung des Bebauungsplans vom 01.09.1970 (ausgefertigt am 06.02.1992). Die Zweigeschossigkeit wurde auch auf der „Bergseite“ zugelassen. Dadurch entsteht die Möglichkeit mehrere Wohnungen in dem Gebäude zu errichten (z.B. für ein altersgerechtes Wohnungsangebot). Das Grundstück ist für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze ausreichend groß.

Die festgesetzte „offene Bauweise“ erfordert den nach Landesbauordnung einzuhaltenden Mindestabstand von  $0,4 H$  (Höhe der Wandfläche  $\times 0,4$ ) mindestens jedoch 3,00 m. Auf dieser Grundlage wurde die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

## 2.4 Gestaltung baulicher Anlagen

Neben dem ortstypischen Satteldach wurden in der 5. Änderung auch das Flachdach bzw. flachgeneigte Zeltdach zugelassen. In der Ortslage sind Satteldächer und Flachdächer anzutreffen. Die städtebauliche Ordnung an der Waldstraße wird durch die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach nicht wesentlich gestört.

Die Lage des Grundstücks und seine Größe erfordern zur städtebaulichen Ordnung bei der Fassaden- und Grundstücksgestaltung keine weiteren Festsetzungen. Auch im Bebauungsplan vom 01.09.1970 (ausgefertigt am 06.02.1992) erfolgten dazu keine wesentlichen Regelungen.

### **3 Belange des Naturschutzes**

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde von der unteren Naturschutzbehörde auf artenschutzrechtliche Belange und auf das Vorhandensein von geschütztem Grünland in Sinne des § 15 LNatSchG Abs. 1 Nr. 3, hingewiesen. Untersuchungen wurden gefordert.

Durch § 15 LNatSchG Abs. 1 Nr. 3 werden Magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Magerweiden im Außenbereich geschützt.

Das überplante Grundstück (Baulücke) befindet sich nicht im Außenbereich, sondern im Innenbereich. Es handelt sich um keine Mähwiese oder Weide. Die vorhandene Vegetation ist für eine Baulücke typisch.

Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Grundstücksteile werden von der angrenzenden Wohnbebauung und der Verkehrsfläche beeinflusst.

Der Belang des Naturschutzes wurde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Durch die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Belange und den Belangen der DB und der Verbandsgemeindewerke wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Auf die Errichtung des Gebäudes B (s. Bild 3) wurde verzichtet. Die gegebenenfalls für den Artenschutz relevante bepflanzte Böschung am Miellener Weg , mit angrenzenden Flurstücken (insgesamt ca. 600 qm), wird nicht mehr überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich nur noch auf eine vorhandene Verkehrsfläche und die ca. 800 qm große Baulücke. Die Baulücke war Bestandteil einer geplanten Umgehungsstraße. Die Baulücke wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Es gibt keinen Anfangsverdacht, dass artenschutzrechtliche Belange wesentlich betroffen werden. Die im BNatSchG enthaltenen Regelungen zum „Allgemeinen Schutz von wild lebenden Tieren und Pflanzen“ sind zur städtebaulichen Ordnung ausreichend. Eine „Doppelregelung“ im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

### **3. Zusätzliche Hinweise**

Die Entwässerung des Vorhabens kann an das vorhandene Mischsystem in der Waldstraße angeschlossen werden. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes erfordert zur Entwässerung voraussichtlich eine Abwasserhebeanlage. Betroffen sind die Geschossebenen, die nicht mehr im Freispiegelgefälle an die Entwässerungsanlage in der Waldstraße angeschlossen werden können.

Wird auf dem Grundstück eine Versickerungsfläche geplant, ist zur Dimensionierung und Funktionssicherheit eine Bodenuntersuchung erforderlich. Es ist sicherzustellen, dass die Stabilität des Baugrundes durch die Niederschlagswasserversickerung nicht beeinträchtigt wird.

Sollten durch die Bebauung und Erschließung des Grundstückes die Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser nachteilig beeinflusst werden, so sind Vorkehrungen für eine schadlose Ableitung erforderlich.

Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen, entsprechend der DIN 4020, werden empfohlen.

Bei Erdarbeiten im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. In diesem Fall ist die Sicherung und Dokumentation der Funde erforderlich. In der Regel ist der voraussichtliche Beginn der Erdarbeiten 14 Tage vorher der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz bekanntzugeben. Die Adresse lautet: Direktion Landesarchäologie Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Fon 0261 6675-3000, Fax 0261 6675-3010, E-Mail: landesarhaeologie-koblenz@gd-ke.rlp.de.

ausgefertigt:  
Nievern, den .....

.....  
Lutz Zaun  
Ortsbürgermeister