



Stadt Wirges
Verbandsgemeinde Wirges

**4. Änderung des Bebauungsplanes
„Hinten auf dem Dornberg“
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Teil A: Begründung

Teil B: Planurkunde

**Verfahrensstand:
Abwägungsentscheidungen zu den Anregungen im Beteiligungsverfahren
gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB und Satzungsbeschluss**

Juni 2023

Bearbeitung:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Planungsgrundlagen	3
1.1 Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	4
2 Übergeordnete räumliche Planungen	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3 Verfahren	7
3.1 Allgemein / Verfahrenslauf	7
3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl	7
4 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen	9
4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5 Umweltauswirkungen	9
6 Bodenordnung	9
7 Rechtsgrundlagen.....	10

Bearbeitet von:

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
Fachbereich 3 / Bauverwaltung
Bahnhofstraße 10
56422 Wirges

Andreas Schwind

Telefon: 02602 / 689-137
E-Mail: a.schwind@wirges.de

Wirges, 15.09.2021

1 Planungsgrundlagen

1.1 Planungs-Chronologie, Planungsanlass und Planungsumfang

Der Bebauungsplan „Hinten auf dem Dornberg“, in der Bekanntmachung vom 11.02.1969 wurde für die Wohnbedürfnisse der Gemeinde aufgestellt und ersetzte den ursprünglichen Bebauungsplan „Hinter dem Dornberg“, ausgefertigt am 07.04.1964, weil die Ausführung der Entwässerungsarbeiten ungerechtfertigt hohe Kosten verursacht hätte.

Bestandteil des Bebauungsplanes „Hinten auf dem Dornberg“ war die Rechtsverordnung über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Stellflächen für Kraftfahrzeuge sowie Einfriedungen und Werbeanlagen und über die gärtnerische Anlegung nicht überbaubarer Flächen für den Planbereich des Bebauungsplanes vom 30.06.1969.

Der Bebauungsplan „Hinten auf dem Dornberg“ wurde erstmalig am 14.12.1973 geändert (1.Änderung). Hier wurde die Art der baulichen Nutzung in einem Teilbereich von Kerngebiet (MK) in ein Reines Wohngebiet (WR) abgeändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinten auf dem Dornberg“ vom 04.11.1986 wurde wegen fehlender öffentlicher Bekanntmachung nicht rechtskräftig.

Anlass dieses Änderungsverfahrens waren einzelne Grundstücke, bei denen nachträglich die Geschosshöhen zahlenmäßig festgesetzt wurden, um die Veranlagung von Erschließungsbeiträgen durchzuführen.

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hinten auf dem Dornberg“ vom 02.10.1991 wurde der gesamte Bebauungsplan umfassend überarbeitet. Im Wesentlichen wurden neben einem Flachdach auch andere Dachformen zugelassen. Es folgten Festsetzungen bzgl. der Firstrichtung. Mithin wurden die überbaubaren Flächen durch Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) vergrößert. Daneben wurde die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht. Die bisherigen Regelungen der Rechtsverordnung vom 30.06.1969 waren als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in die Textfestsetzungen der Änderungssatzung eingeflossen.

Bei der Stadt Wirges ist eine fortwährende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung gegeben. Zur Ressourcenschonung sollen zunächst Grundstücke für Wohnbebauung in bereits vorhandenen Plangebietern generiert oder angepasst werden. Diese Zielvorgabe führt nun zur 4. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Konkret geplant ist die Reduzierung der Fläche des öffentlichen Parkplatzes in der Gemarkung Wirges, Flur 43, Parzellen Flurstück-Nr.: 3 und 4. Die Parzelle Flurstück-Nr.: 4 wird etwa hälftig geteilt. Der von der Zufahrt östlich gelegene Stellplatz einschließlich der Zufahrt bildet den reduzierten bzw. neuen öffentlichen Parkplatz. Aus dem verbliebenen westlichen Teil der Parzelle Flurstück-Nr.: 4 und der Parzelle Flurstück-Nr.: 3 wird ein neues Baugrundstück zur Wohnbebauung generiert. Eine katasteramtliche Vereinigung vor dem Verkauf des gemeindeeigenen Grundstücks ist beabsichtigt.

Daneben soll zur Verbesserung der Bebaubarkeit des Grundstücks in der Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstück-Nr.: 2, die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden. An den Grundzügen der Planung wird weiterhin festgehalten.

Alle sonstigen Festsetzungen des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hinten auf dem Dornberg“ sowie seiner rechtskräftigen Bebauungsplanerweiterungen bzw.-änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das ca. 1.370 m² große Änderungsgebiet befindet sich am südlichen Ende der Jahnstraße der Stadt Wirges und grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Jahnstraße“ und nordöstlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Nassauer Ring“ an.

Der Geltungsbereich umfasst städtische und ein privates Grundstück in der Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstücke-Nr.: 2, 3 und 4.

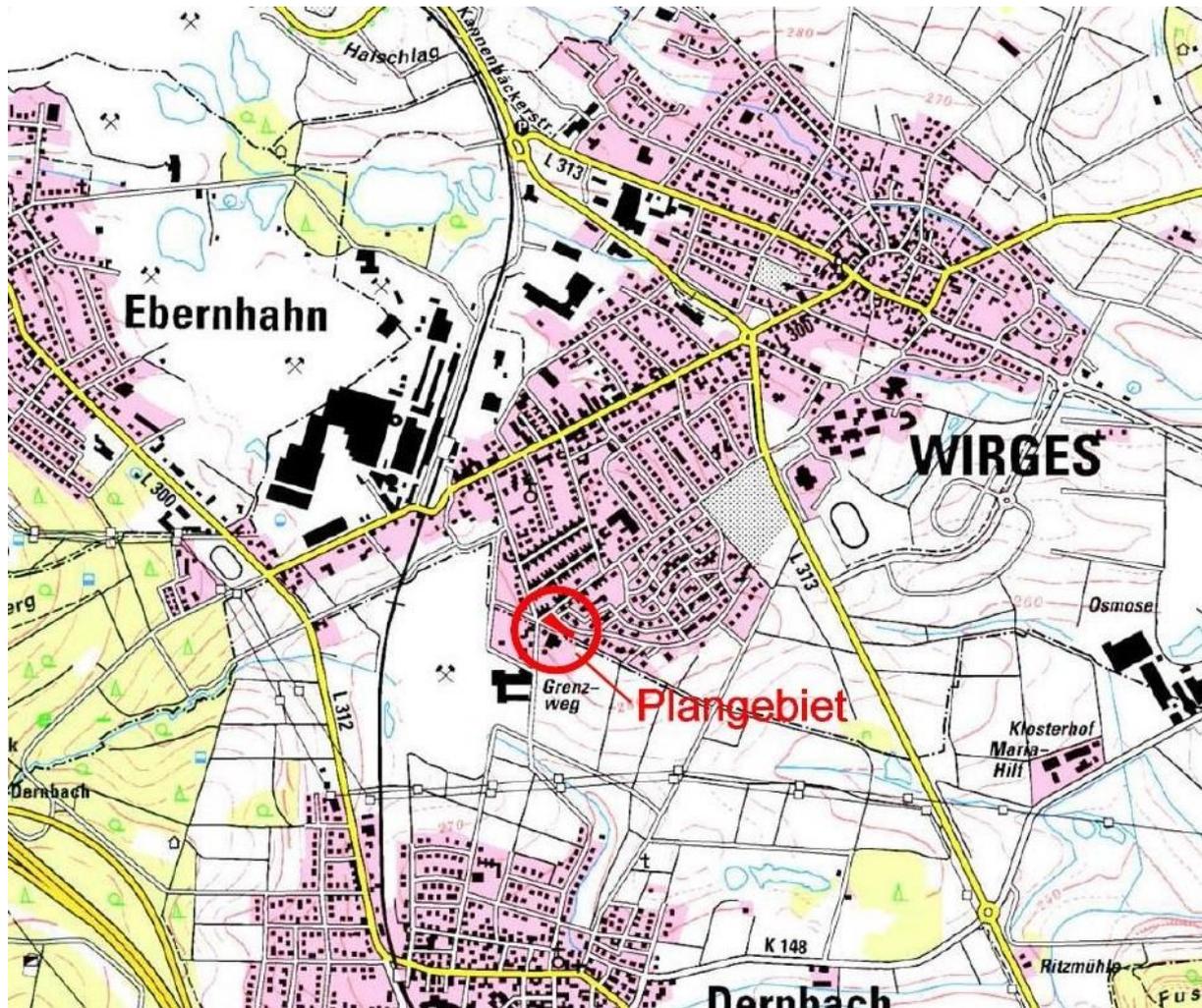


Abb. 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2 Übergeordnete räumliche Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des am 25.08.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz (LEP IV) und des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RRÖP 2017). Darüber hinaus sind die Ziele der Teilfortschreibungen des LEP IV als sonstige Erfordernisse der Raumordnung anzusehen und im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wirges gehört zur Verbandsgemeinde Wirges und liegt im Westerwaldkreis. Für die Stadt und das Plangebiet werden in den einzelnen Programmen und Plänen der Raumordnung und Landesplanung folgende Vorgaben und Aussagen getroffen:

A) Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz - LEP IV (Stand Oktober 2008)

Landesplanerische Rahmenbedingungen

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
Entwicklung	Entwicklungsbereich Koblenz/Mittelrhein/Montabaur mit oberzentraler Ausstrahlung
Zentrale Orte / Verflechtungsbereiche	Mittelbereich der freiwillig kooperierenden Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
Arbeiten und Gewerbe	G 52 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden
Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen	Z 57 Die Einrichtung und Erweiterung von Vorhaben Dienstleistungen des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).
	Z 58 Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).
	Z 60 Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesamt).

Gestaltung und Nutzung der Freiraumstruktur

Freiraumschutz	landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)
Landschaftstypen	offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Leitbilder für den Ressourcenschutz

Grundwasserschutz	Bereich von herausragender Bedeutung
Rohstoffsicherung	bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe

B) Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 2017

Raumstrukturgliederung	Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte/Versorgungsbereiche	kooperierende Mittelzentren Dernbach/Montabaur/Wirges
	nächstgelegenes Oberzentrum: Koblenz
Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Schwerpunktentwicklungsraum
Funktionales Radwegenetz	Regionaler Radweg
Regionale Grünzüge	Regionaler Grünzug

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

C) Fazit

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele und Vorgaben der Regional- und Landesplanung nicht beeinträchtigt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Größe des Plangebietes und der Gebietscharakter bleiben unverändert. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

3 Verfahren

3.1 Allgemein / Verfahrensablauf

Am 04.10.2021 hatte der Stadtrat von Wirges den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hinten auf dem Dornberg“ gefasst. Der Änderungsbeschluss war gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 20.10.2021 im Veröffentlichungsblatt der Verbandsgemeinde Wirges bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 2. Alt. BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gleichzeitig gemäß §§ 4 Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gelegenheit, zu den Planungsabsichten Stellung nehmen zu können.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurde am 17.07.2023 der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

3.2 Voraussetzungen und Begründung der Verfahrenswahl

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Planung eines neuen Wohnbaugrundstücks bzw. die Änderung der baulichen Nutzung des westlichen Teils der öffentlichen Parkfläche (Flurstück 43-4) zur Wohnbebauung und die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstücks 43-2 berühren die Grundzüge der Planung nicht. Der Gebietscharakter des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) südwestlich des Nassauer Rings bleibt erhalten. Auch die übrigen planerischen Festsetzungen bis auf die Festlegung von Baugrenzen bleiben unangetastet.

Die Baugrenzen im Änderungsbereich (Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstücke 2,3 und 4) werden mit einer Abstandsfläche gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen „Jahnstraße“ und „Nassauer Ring“ und der Wegeparzelle Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstück 6815, mit der Bezeichnung „Grenzweg“, von 4,0 m festgesetzt.

Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten (Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die geplanten Änderungen sind auch nicht mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Im geänderten Planbereich befindet sich weder eine festgesetzte Ausgleichsfläche noch sind zu erhaltene Bäume oder Kulturen festgesetzt worden. Die Summenbilanz des landespflegerischen Ausgleiches zur Entstehung des Baugebietes „Hinten auf dem Dornberg“ bleibt unberührt. Auch ist keine Pufferzone zum planungsrechtlichen Außenbereich zu berücksichtigen, denn die zu ändernden Grundstücke werden durch die baulichen Anlagen auf dem Grundstück in der Gemarkung Dernbach, Flur 43, Flurstück 4210/2, mit Blick Richtung Nordwest verdeckt. Die neu festzusetzende, südliche Baugrenze orientiert sich an den bereits festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken im Verlauf des „Nassauer Rings“ von West nach Ost.

Fazit

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt. BauGB durchgeführt werden kann.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hat zur Folge, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird und die notwendigen Verfahrensschritte sich auf die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschränken.

4 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen

4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Änderungsbereich werden die Baugrenzen mit einer Abstandsfläche gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen „Jahnstraße“ und „Nassauer Ring“ und der südlichen Wegeparzelle mit 4,0 m festgesetzt.

Hierdurch wird zum einen die Gestaltungsmöglichkeit für die Errichtung des Hauptbaukörpers auf dem Grundstück in der Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstück-Nr.: 2, verbessert. Zum anderen wird eine ausreichende Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem neu geschaffenen Baugrundstück bestehend aus den Grundstücken in der Gemarkung Wirges, Flur 43, Flurstück-Nr.: 3 und 4 (Teilfläche) geschaffen.

5 Umweltauswirkungen

Durch die beschriebene Änderung der baulichen Nutzung ergibt sich kein ausgleichender Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Die Beeinträchtigung sonstiger Schutzgüter z. B. Immissionsschutz, sowohl mit Einwirkung auf die angrenzenden Planbereiche als auch auf den Planbereich selbst, sind nicht erkennbar.

6 Bodenordnung

Für die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen durchzuführen.

7 Rechtsgrundlagen

Bei den nachstehenden Rechtsgrundlagen handelt es sich um die jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der BEK. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der BEK. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
5. Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
6. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 14. Juli 2015 zuletzt geändert am 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz –WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
9. Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
10. Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 zuletzt geändert am 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
11. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 23. März 1978 zuletzt geändert am 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
12. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 zuletzt geändert am 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
13. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.d.F. der BEK. Vom 28. Juni 2007 zuletzt geändert am 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
14. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 zuletzt geändert am vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)