

Aufhebung des Bebauungsplanes  
**„In der Steinengass“**

**Stadt Dierdorf**  
Verbandsgemeinde Dierdorf  
Kreis Neuwied  
Rheinland-Pfalz

**Hinweise,  
Begründung und Umweltbericht**

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung  
gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

Bearbeitungsstand: 25. September 2023  
37 Seiten

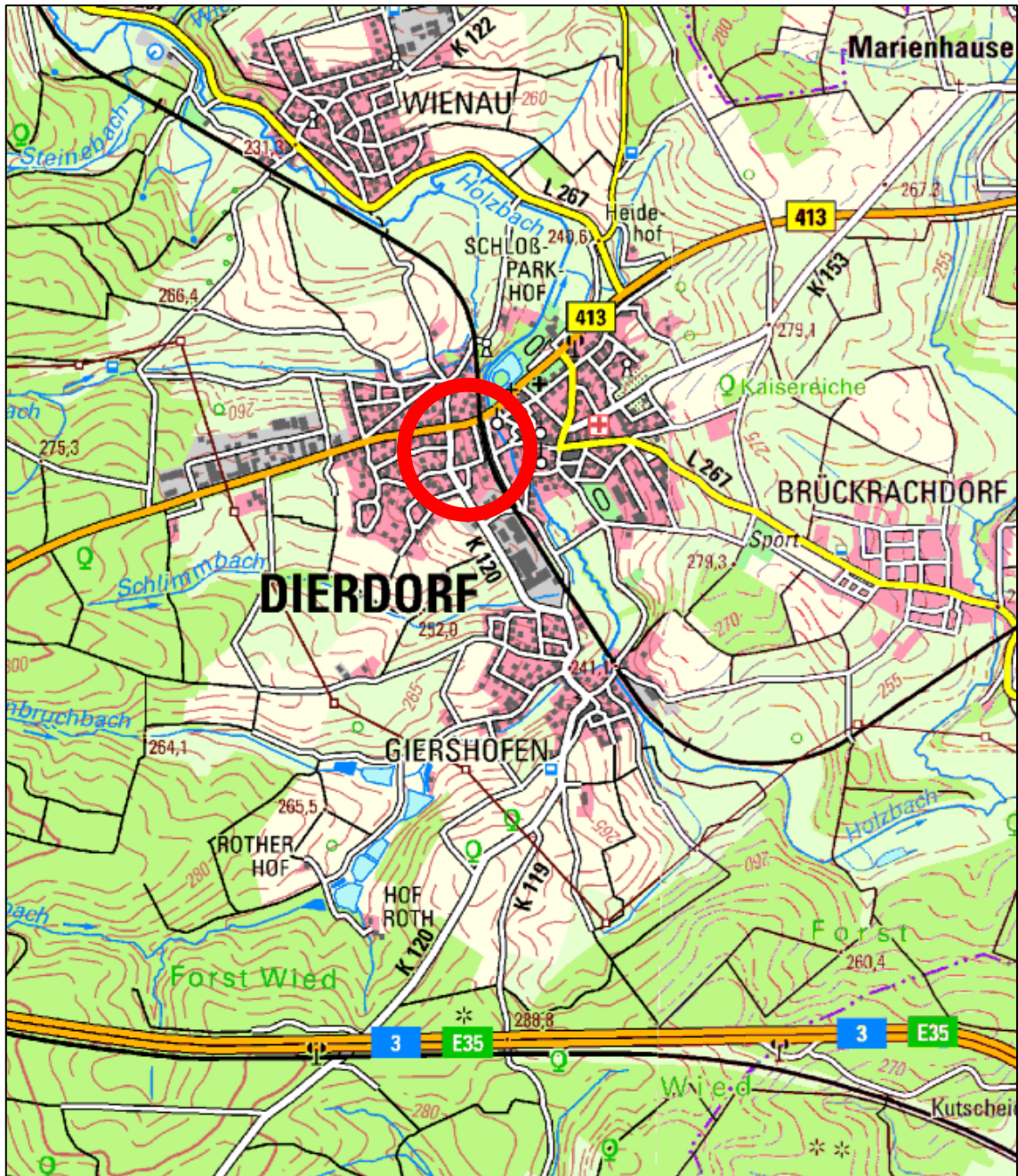


Abb. 1: Lageübersicht (Quelle LANIS RLP)

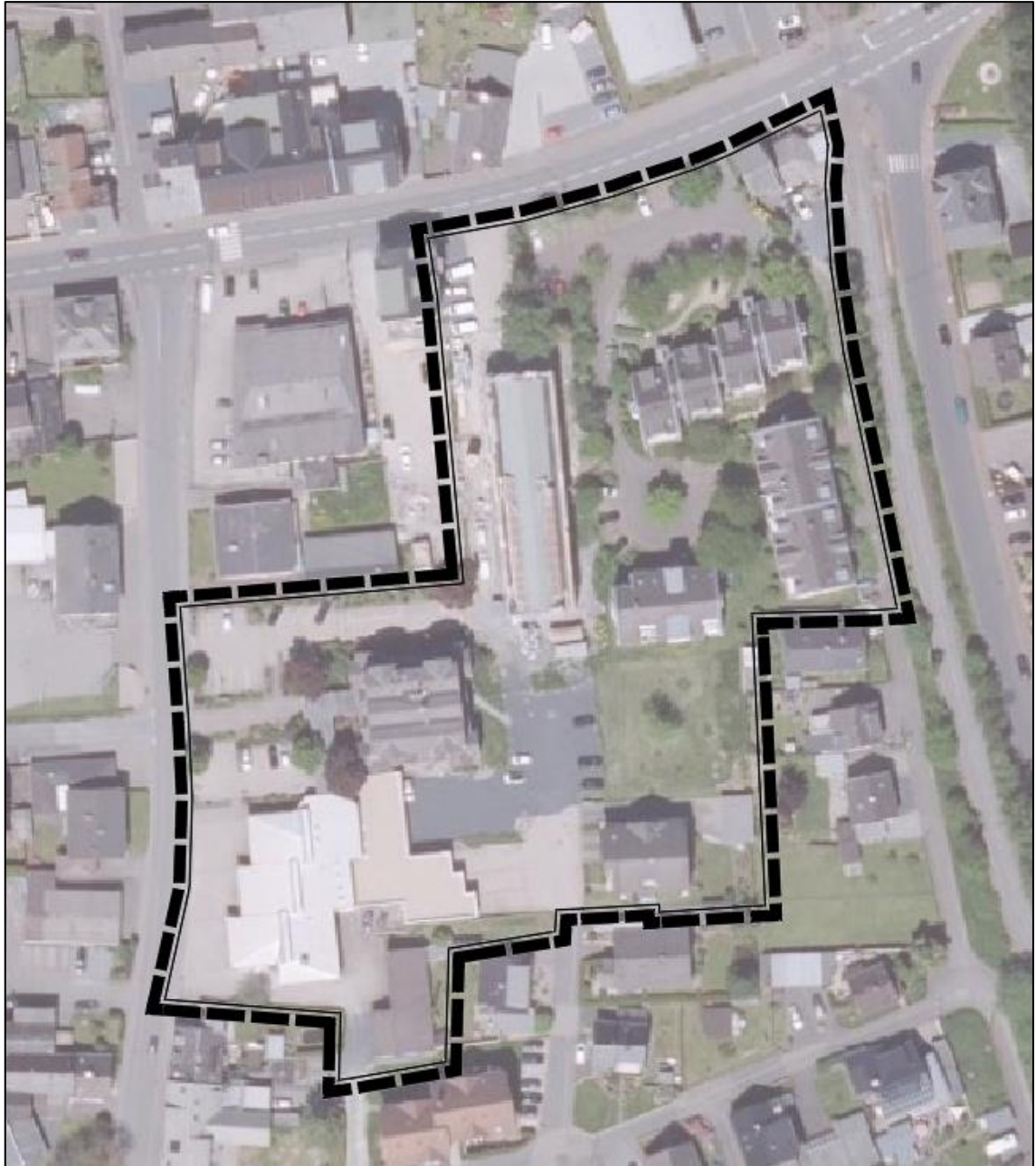


Abb. 2: Luftbild (Quelle LANIS RLP)



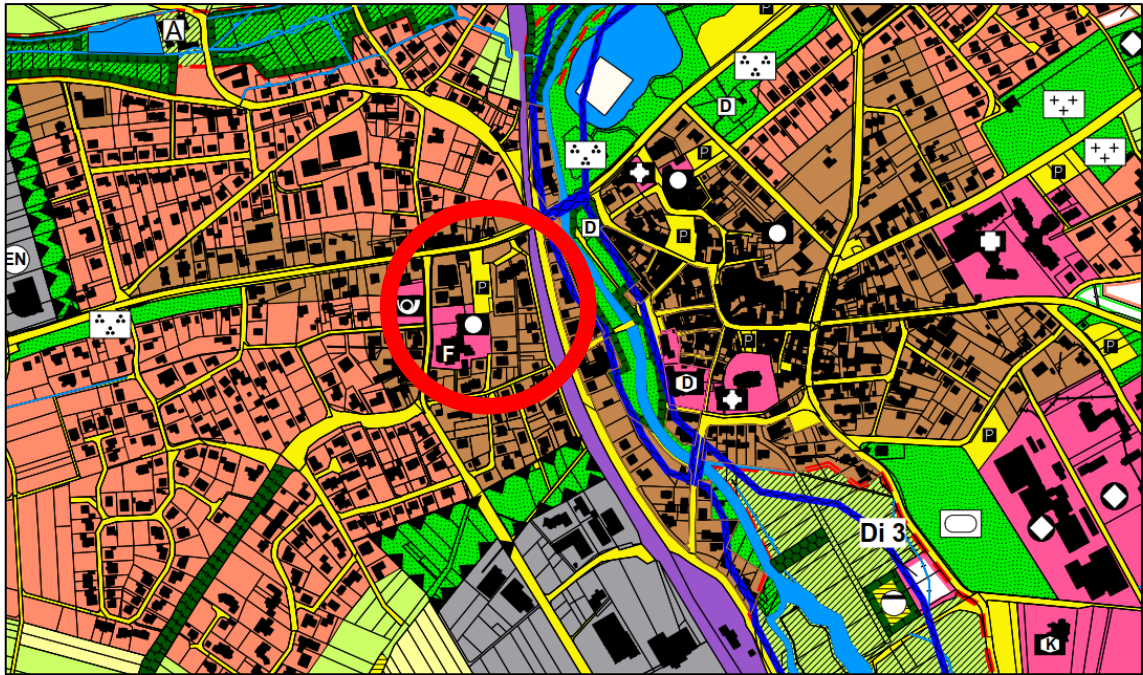


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

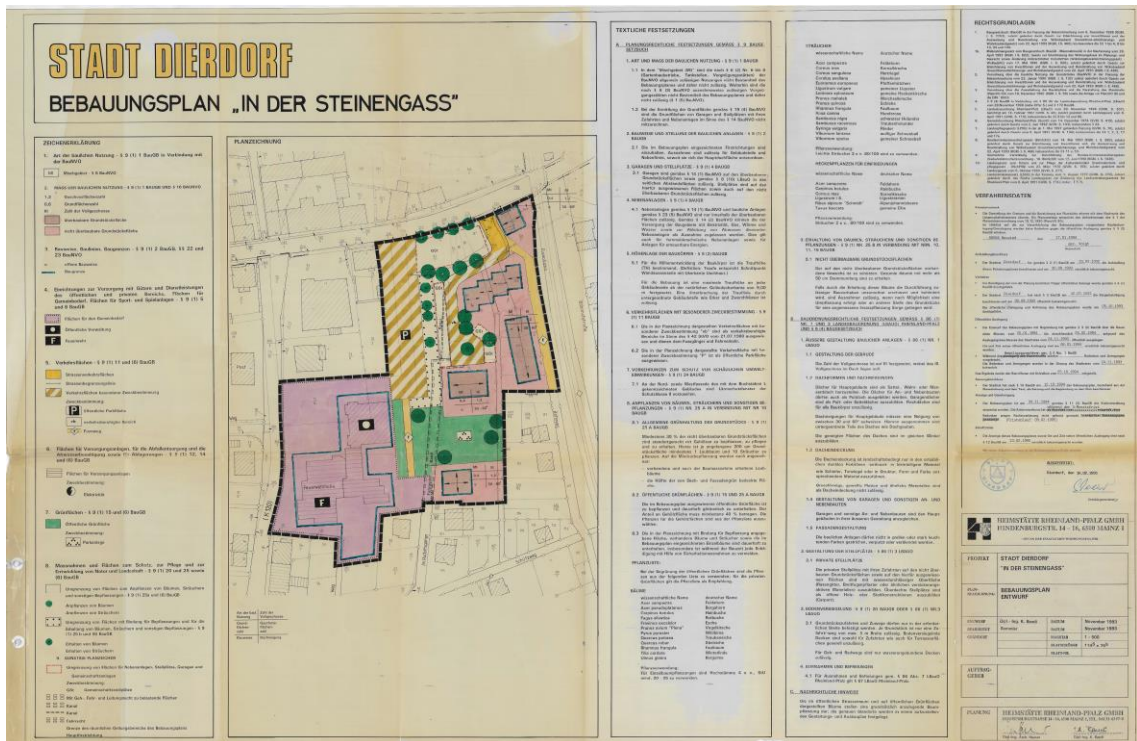


Abb. 4: Planurkunde des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans



Aufhebung des Bebauungsplanes „In der Steinengass“ - Stadt Dierdorf  
Plangebiet, Inhaltsverzeichnis und Rechtsgrundlagen  
Bearbeitungsstand: 25. September 2023



Abb. 5: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (Planzeichnung)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO


MI Mischgebiet - § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO




1,2 Geschossflächenzahl  
 0,6 Grundflächenzahl  
 III Zahl der Vollgeschosse

überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche




3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen - § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO




o offene Bauweise  
 Baugrenze

4. Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen - § 9 (1) 5 und 6 BauGB



 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Öffentliche Verwaltung  
 Feuerwehr

5. Verkehrsflächen - § 9 (1) 11 und (6) BauGB



 Strassenverkehrsflächen  
 Strassenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
 öffentliche Parkfläche  
 verkehrsberuhigter Bereich  
 Fussweg





6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - § 9 (1) 12, 14 und (6) BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 Elektrizität


7. Grünflächen - § 9 (1) 15 und (6) BauGB





 Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 Parkanlage

8. Massnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) 20 und 25 sowie (6) BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) 25a und (6) BauGB  
 Anpflanzen von Bäumen  
 Anpflanzen von Sträuchern  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) 25 b und (6) BauGB  
 Erhalten von Bäumen  
 Erhalten von Sträuchern

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Zweckbestimmung:  
 GSt Gemeinschaftsstellplätze

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
 Kanal  
 Kanal  
 Fahrrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Hautfirstrichtung

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung

Abb. 6: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan (Legende)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Hinweise und Begründung.....</b>	<b>I-1</b>
A. Inhalte .....	I-2
1. Bestandteile der Planung .....	I-2
B. Festsetzungen .....	I-2
1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) .....	I-2
C. Hinweise .....	I-3
1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 .....	I-3
2. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln .....	I-9
3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung .....	I-9
D. Begründung .....	I-10
1. Planungsanlass .....	I-10
2. Übergeordnete Planungsvorgaben.....	I-11
a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan .....	I-11
b) Flächennutzungsplan .....	I-11
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	I-13
<b>II. Umweltbericht .....</b>	<b>II-1</b>
A. Einleitung.....	II-2
1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	II-2
2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan .....	II-2
a) Fachgesetze .....	II-2
b) Schutzgebiete.....	II-3
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	II-6
a) Bestandsaufnahme und Bewertung.....	II-6
b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet .....	II-8
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	II-11
5. Planungsalternativen .....	II-12
6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen .....	II-12
B. zusätzliche Angaben.....	II-13
1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	II-13
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	II-13
3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	II-13
4. Quellen .....	II-15
C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-16

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- 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)
- 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 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Landes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch § 2 und § 11 des Gesetzes vom 3. September 2018 (GVBl. S. 272)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133)



Aufhebung des Bebauungsplanes  
**„In der Steinengass“**

**Stadt Dierdorf**

Verbandsgemeinde Dierdorf

Kreis Neuwied

Rheinland-Pfalz

## I. Hinweise und Begründung

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 1 und  
3 BauGB

## **A. Inhalte**

### **1. Bestandteile der Planung**

- Bestandteile der Aufhebung des Bebauungsplanes sind
  - Planurkunde
- Als Anlage beigefügt sind
  - Hinweise
  - Begründung
  - Umweltbericht nach § 2a BauGB

## **B. Festsetzungen**

Alle Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 (siehe Planurkunde und Hinweise) verlieren mit der Rechtskraft der vorliegenden Aufhebung ihre Wirksamkeit. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich künftig nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO.

### **1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung des Bebauungsplanes werden in der Planzeichnung durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.

## C. Hinweise

### 1. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995

#### B E B A U U N G S P L A N " I N D E R S T E I N N E N G A S S "

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH

##### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 (1) 1 BAUGB

1.1 In dem "Mischgebiet (MI)" sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Weiterhin sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäss § 19 (4) BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

##### 2. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - § 9 (1) 2 BAUGB

2.1 Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

##### 3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE - § 9 (1) 4 BAUGB

3.1 Garagen sind gemäss § 14 (1) BauNVO auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäss § 8 (10) LBauO in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4. NEBENANLAGEN - § 9 (1) 4 BAUGB

4.1 Nebenanlagen gemäss § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen gemäss § 23 (5) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäss § 14 (2) BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

##### 5. HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER - § 9 (2) BAUGB

5.1 Für die Höhenentwicklung der Baukörper ist die Traufhöhe (TH) bestimmend. (Definition: Traufe entspricht Schnittpunkt Wandaussenseite mit Oberkante Dachhaut.)



Für die Bebauung ist eine maximale Traufhöhe an jeder Gebäudeseite ab der natürlichen Geländeoberkante von 9,00 m festgesetzt. Eine Unterbrechung der Trauflinie durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Zwerchhäuser ist zulässig.

**6. VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - § 9 (1) 11 BAUGB**

- 6.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "vb" sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 StVO vom 21.07.1980 ausgewiesen und dienen dem Fussgänger und Fahrverkehr.
- 6.2 Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "P" ist als öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

**7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN - § 9 (1) 24 BAUGB**

- 7.1 An der Nord- sowie Westfassade des mit dem Buchstaben L gekennzeichneten Gebäudes sind Lärmschutzfenster der Schutzklasse II vorzusehen.

**8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25 A IN VERBINDUNG MIT NR 10 BAUGB**

**8.1 ALLGEMEINE GRÜNHALTUNG DES GRUNDSTÜCKS - § 9 (1) 25 A BAUGB**

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind standortgerecht mit Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hierzu ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Auf die Mindestbepflanzung werden auch angerechnet:

- vorhandene und nach der Baumassnahme erhaltene Laubbäume
- die Hälfte der von Dach- und Fassadengrün bedeckte Fläche.

**8.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - § 9 (1) 15 UND 25 A BAUGB**

Die im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Der Anteil an Gehölzfläche muss mindestens 40 % betragen. Die Pflanzen für die Gehölzflächen sind aus der Pflanzliste auszuwählen.

**8.3** Die in der Planzeichnung mit Bindung für Bepflanzung angegebene Fläche, vorhandene Bäume und Sträucher sowie die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten, insbesondere ist während der Bauzeit jede Schädigung mit Hilfe von Sicherheitsmassnahmen zu vermeiden.

**PFLANZLISTE:**

Bei der Begrünung der öffentlichen Grünflächen sind die Pflanzen aus der folgenden Liste zu verwenden; für die privaten Grünflächen gilt die Pflanzliste als Empfehlung.

**BÄUME**

wissenschaftliche Name	deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

**Pflanzverwendung:**

Für Einzelbaumpflanzungen sind Hochstämme 4 x v., StU mind. 20 - 25 zu verwenden.

### STRÄUCHER

wissenschaftliche Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	gemeiner Schneeball

#### Pflanzverwendung:

Leichte Sträucher 2 x v. 80/100 sind zu verwenden.

### HECKENPFLANZEN FÜR EINFRIEDUNGEN

wissenschaftliche Name	deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Ligustrum i. S.</i>	Ligusterarten
<i>Ribes alpinum</i> "Schmidt"	Alpenjohannisbeere
<i>Taxus baccata</i>	gemeine Eibe

#### Pflanzverwendung:

Sträucher 2 x v., 80/100 sind zu verwenden.

### 9. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 (1) NR. 25 B IN VERBINDUNG MIT NRN. 10, 11, 15 BAUGB

#### 9.1 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Bewuchs ist zu schützen. Gesunde Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang sind zu erhalten.



Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert und behindert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn nach Möglichkeit eine Umpflanzung erfolgt oder an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 (1) NR. 1 UND 3 LANDESBYBAUORDNUNG (LBAUO) RHEINLAND-PFALZ UND § 9 (4) BAUGESETZBUCH**

**1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - § 86 (1) NR. 1 LBAUO**

**1.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf III festgesetzt, wobei das III. Vollgeschoss im Dach liegen soll.

**1.2 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN**

Dächer für Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Mansarddach herzustellen. Die Dächer für An- und Nebenbauten dürfen auch als Pultdach ausgebildet werden. Garagendächer sind als Pult- oder Satteldächer auszubilden. Flachdächer sind für alle Baukörper unzulässig.

Dachneigungen für Hauptgebäude müssen eine Neigung von zwischen 30 und 60° aufweisen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Teile des Daches wie Dachgauben.

Die geneigten Flächen des Daches sind im gleichen Winkel auszubilden.

**1.3 DACHEINDECKUNG**

Die Dacheindeckung ist landschaftsbedingt nur in den ortsüblichen dunklen Farbtönen -anthrazit- in kleinteiligem Material wie Schiefer, Tonziegel oder in Struktur, Form und Farbe entsprechendem Material auszuführen.

Grossförmige, gewellte Platten und ähnliche Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

**1.4 GESTALTUNG VON GARAGEN UND SONSTIGEN AN- UND NEBENBAUTEN**

Garagen und sonstige An- und Nebenbauten sind den Hauptgebäuden in ihrer äusseren Gestaltung anzugleichen.

### 1.5 FASSADENGESTALTUNG

Die baulichen Anlagen dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben gestrichen, verputzt oder verblendet werden.

### 2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE - § 86 (1) 3 LBAUO

#### 2.1 PRIVATE STELLPLÄTZE

Die privaten Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie auf den hierfür ausgewiesenen Flächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder ähnlichen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Überdachte Stellplätze sind als offene Holz- oder Stahlkonstruktionen auszubilden (Carport).

### 3. BODENVERSIEGELUNG - § 9 (1) 20 BAUGB ODER § 86 (1) NR.3 LBAUO

3.1 Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt/-weg von max. 5 m Breite zulässig. Bodenversiegelnde Decken sind sowohl für Zufahrten wie auch für Terrassenflächen generell unzulässig.

Für Geh- und Radwege sind nur wasserungebundene Decken zulässig.

### 4. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

4.1 Für Ausnahmen und Befreiungen gem. § 86 Abs. 7 LBauO Rheinland-Pfalz gilt § 67 LBauO Rheinland-Pfalz.

### C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Die im öffentlichen Strassenraum und auf öffentlichen Grünflächen dargestellten Bäume stellen eine grundsätzlich anzulegende Baumpflanzung dar; die genauen Standorte werden in einem aufzustellenden Gestaltungs- und Ausbauplan festgelegt.

## 2. Hinweise zu möglichen Kampfmitteln

Funde von Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sollen daher mit entsprechender Vorsicht durchgeführt werden. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist daher sofort die örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen. Eine präventive Absuche kann auf Kosten des Bauherrn durch eine Fachfirma erfolgen. Eine Liste der in Frage kommenden Firmen ist erhältlich beim Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Leit- und Koordinierungsstelle, Postfach 320125, 56044 Koblenz-Rübenach, Tel. 02606/961114.

## 3. Hinweise für die Planung und Realisierung der Bebauung

Gemäß § 5 (2) WHG ist jede Person selbst verpflichtet ist, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere hinsichtlich der Gefahren durch Starkregenereignisse.

Niederschlagswasser ist, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach § 202 BauGB zu beachten.

Treten bei Bauarbeiten Indizien für Bergbau auf, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu beachten.

Bei der Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser im Gebäude sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie § 17 VI TrinkwV zu beachten. Für eine Brauchwassernutzung im Gebäude besteht eine Anzeigepflicht beim Gesundheitsamt.

Es liegen keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Bei Bodeneingriffen können bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die fachgerecht untersucht werden müssen, bevor sie ggf. bei den weiteren Bauarbeiten beeinträchtigt/zerstört werden. Der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie (Tel. 0261-6675 3000, Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zwei Wochen vorher abzustimmen. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach §§ 16-21 DSchG RLP wird hingewiesen. Unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 € geahndet werden.

Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte rechtzeitig (4 Wochen vorher) mitzuteilen unter [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder Tel. 0261/6675-3032.



## D. Begründung

### 1. Planungsanlass

Die Verbandsgemeindeverwaltung Dierdorf ist aus dem Gebäude Poststraße 5 in das neue Gebäude Neuwieder Straße 7 umgezogen. Das Gebäude Neuwieder Straße 7 steht auf einer Fläche, die im Bebauungsplan von 1995 als Parkplatz ausgewiesen wurde. Die Genehmigung dafür erfolgte ohne eine Änderung des Bebauungsplanes auf Grund des besonderen öffentlichen Interesses im Sinne des § 31 BauGB. Der ehemalige Standort der Verbandsgemeindeverwaltung soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden, die vorrangig dem Wohnen dient und nicht mehr der Festsetzung des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ entspricht. Die Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ trifft nur noch auf das Areal der Feuerwehr Poststraße 7 zu. Auch eine Überprüfung der übrigen bestehenden Nutzungen zeigt, dass diese teilweise deutlich von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 abweichen, insbesondere die in der nachfolgenden Abbildung rot umrandeten Gebäude von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen, aber auch die Verkehrsflächen und Zufahren.



Abb. 7: aktuelles Kataster mit hinterlegtem Auszug aus der Planurkunde des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans

Um die neue Nutzung des ehemaligen Areals der Verbandsgemeindeverwaltung, das nicht mehr der öffentlichen Verwaltung dient, realisieren zu können, käme grundsätzlich auch eine Änderung des Bebauungsplanes in Betracht. Da es jedoch im Wesentlichen darum geht, den Gebäudebestand einer neuen Nutzung zuzuführen, und im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine städtebaulich relevanten Neuvorhaben geplant sind, hat die Kreisverwaltung Neuwied empfohlen, den Bebauungsplan von 1995 aufzuheben und die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO zu bewerten.

Damit geben künftig statt der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 die vorhandene Bebauung in Verbindung mit der Bebauung im Umfeld im Einzelfall vor, welche Bauvorhaben und Nutzungen als städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich zu bewerten und genehmigungsfähig sind.

Im Sinne des § 34 BauGB bedürfen dann alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben einer Genehmigung der Bauaussichtsbehörde und der Zustimmung der Stadt Dierdorf. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan von 1995 umfasst eine Fläche von etwa 14.280 qm, für die künftig Baurecht nach § 34 BauGB gelten soll.

## **2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **a) Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan**

Da es sich um die Aufhebung eines Bebauungsplanes handelt und Bauvorhaben künftig nach § 34 BauGB bewertet und ggf. genehmigt werden, bleiben die Belange der Raumordnung und Landesplanung unberührt.

### **b) Flächennutzungsplan**

Das gleiche gilt für die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Diese bleiben ebenfalls von der Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt. Es ist jedoch zweckmäßig und geboten, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bei einer künftigen Fortschreibung oder Änderung an dieser Stelle zu prüfen und an die tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht verbindlich sind, liegt es im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Stadt Dierdorf, Nutzungen und Bauvorhaben zuzulassen, die nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen, wenn diese an dem entsprechenden Standort zweckmäßig sowie städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich sind.

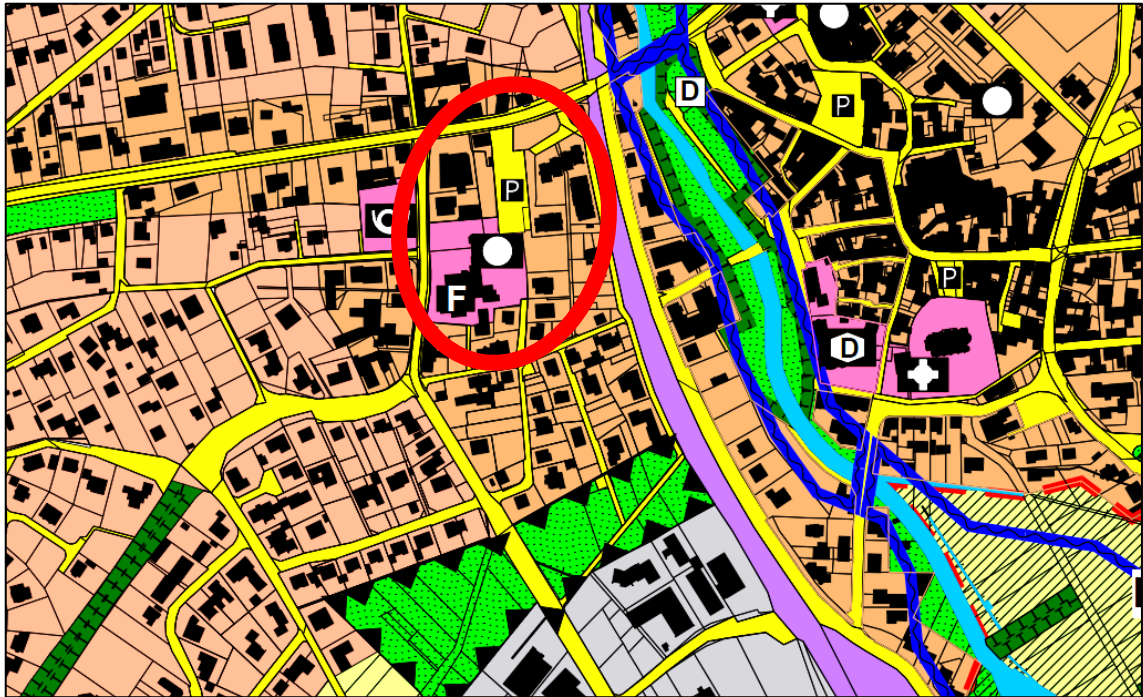


Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



## E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

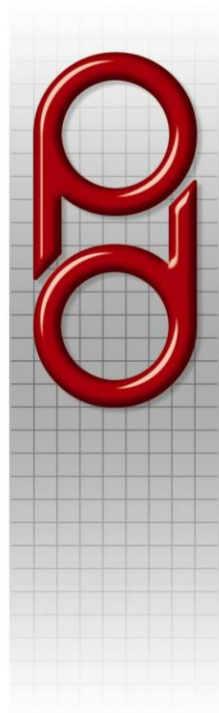
Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
DITTRICH

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Stadt Dierdorf  
Thomas Vis  
Stadtbürgermeister

.....  
Dierdorf, .....

Aufhebung des Bebauungsplanes  
**„In der Steinengass“**

**Stadt Dierdorf**

Verbandsgemeinde Dierdorf

Kreis Neuwied

Rheinland-Pfalz

**II. Umweltbericht**

gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

in der Fassung für  
den Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung  
gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

## **A. Einleitung**

### **1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

**Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Um einen flexibleren Rahmen für künftigen Nutzungen bzw. Umnutzungen zu gewährleisten, die nicht den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 entsprechen, möchte die Stadt Dierdorf den rechtswirksamen Bebauungsplan „In der Steinengass“ aufheben, so dass die städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Bauvorhaben und Nutzungen sowie deren Genehmigungsfähigkeit künftig im Einzelfall nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Konkreter Anlass dafür ist ein Standortwechsel der Verbandsgemeindeverwaltung innerhalb des Plangebietes und die Umnutzung des bisherigen Verwaltungsgebäudes zu einer überwiegenden Wohnnutzung, die jedoch auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig ist. Mit der Aufhebung sind auch Abweichungen vorhandener Nutzungen und baulicher Anlagen insbesondere von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht mehr relevant. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan von 1995 umfasst eine Fläche von etwa 14.280 qm.

### **2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen sowie deren Bedeutung für den Bebauungsplan**

**Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

#### **a) Fachgesetze**

u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Denkmalschutzgesetz

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt auf Basis der geltenden Gesetze. Die Belange u.a. des Arten- und Naturschutzes nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz sind selbstverständlich weiterhin zu beachten. Das gilt auch für Boden-, Denkmal-, Immissions- und Wasserschutz.

b) Schutzgebiete

FFH-Gebiete



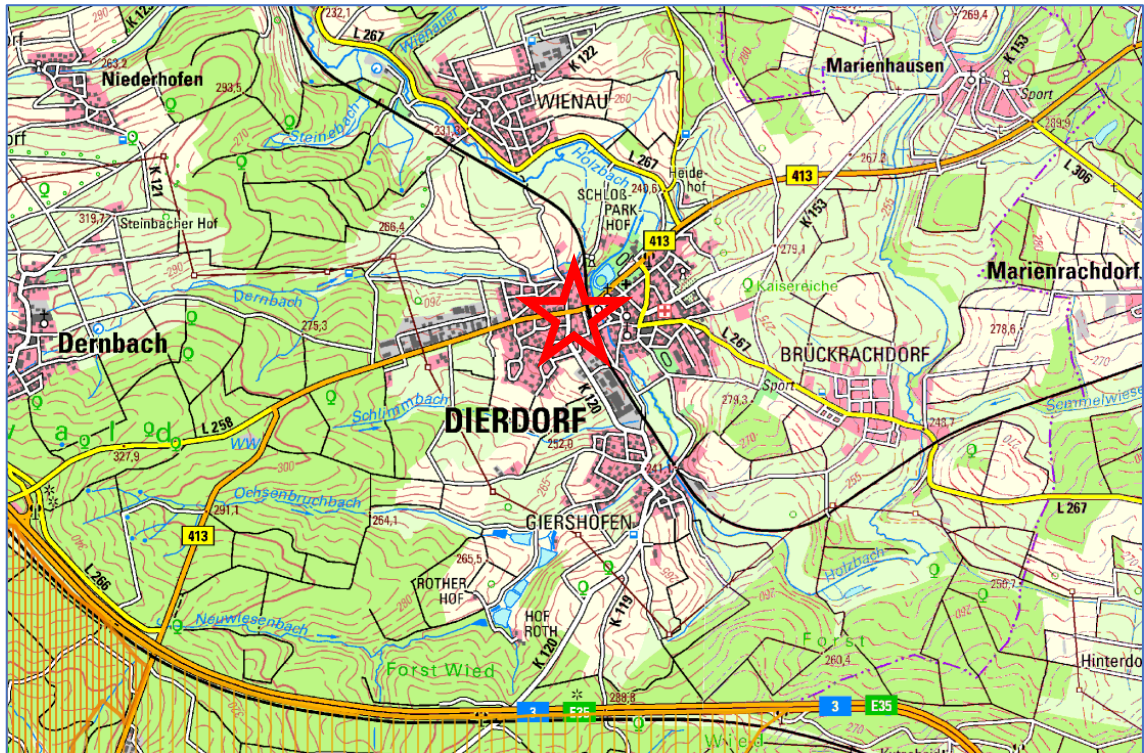
Abb. 9: Natura 2000 Gebiete (Quelle LANIS RLP)

Von der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.



## Naturschutz-Gebiete

Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.



-  Nationale Schutzgebiete
-  i NSG (Naturschutzgebiete)
-  i Naturpark
-  i Naturparkzonen
-  i LSG (Landschaftsschutzgebiete)
-  i ND (Naturdenkmale) (Polygon)
-  i ND (Naturdenkmale) (Punkt)
-  i LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Polygon)
-  i LB (gesch. Landsch.bestandt.) (Punkt)

Abb. 10: nationale Schutzgebiete (Quelle LANIS RLP)

Dierdorf befindet sich nicht im Naturpark Rhein-Westerwald.

## Geschützte oder kartierte Biotope



- Biotopkataster
- gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (unvollständig)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Polygon)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Linie)
    - gesetzl. geschützte Biotope des § 30 BNatSchG u. § 15 LNatSchG (Punkt)
  - Biotopkomplexe
    - BK (Polygon)
    - 123 BK (Polygon) Beschriftung
    - BK (Linie)
    - 123 BK (Linie) Beschriftung
    - BK (Punkt)
    - 123 BK (Punkt) Beschriftung
  - BT Biototypen
    - Info  BT (Polygon)
    - BT (Linie)
    - BT (Punkt)

Abb. 11: Biotopkataster (Quelle LANIS RLP)

Kartierte Biotope sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen.



### Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden

### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage verfügbarer Umweltinformationen und wissenschaftlicher Erkenntnisse abgeschätzt werden kann



Abb. 12: Luftbild (Quelle LANIS RLP)

### **Schutzgut Mensch**

Der Bereich des rechtwirksamen Bebauungsplanes von 1995 wird bereits vielfältig genutzt. Neben der Verbandsgemeindeverwaltung und der Feuerwehr sind Wohngebäude die bestimmenden Nutzungen. Dabei ist insbesondere das Umfeld der Wohnnutzung im östlichen Teil des Bebauungsplanes von umfangreichen Grünflächen und Gehölzbeständen geprägt, die zu einer entsprechenden Wohnqualität beitragen können. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes ergeben sich im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr, sowohl auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplanes als auch den zahlreichen Parkplätzen innerhalb. Vor allem das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße B 413 kann zu deutlichen Beeinträchtigungen führen.

### **Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz**

Durch die innerstädtische Lage und starke anthropogene Prägung sind die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere deutlich eingeschränkt. Im Umfeld der Wohnhäuser im östlichen Teil des Bebauungsplanes bestehen umfangreiche Grünflächen und Gehölzbestände. Dort sind insbesondere Tierarten zu erwarten, die an Störungen in einem stark anthropogen geprägten Umfeld gewohnt sind. Geschützte oder besonders schützenswerte Lebensräume sind nicht vorhanden. Dennoch gilt es selbstverständlich, u.a. vorhandene Lebensräume zu erhalten. Die geltenden Bestimmungen des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes bleiben selbstverständlich von der Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt. Insbesondere die Belange des Artenschutzes nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind losgelöst von bauleitplanerischen Festsetzungen zu beachten.

### **Schutzgut Boden**

Durch die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen ist der Boden bereits weitgehend überprägt und zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Lediglich im Bereich der Grünflächen sind offene Böden u.a. als Lebensraum für Pflanzen und zur Versickerung von Niederschlagswasser vorhanden. Dem Luftbild nach zu urteilen, ist deutlich über 50 % der Fläche des Plangebietes bebaut und versiegelt.

### **Schutzgut Wasser**

Die bestehenden Beeinträchtigungen und Eingriffe in den Boden wirken sich gleichsam auf das Schutzgut Wasser aus. Versiegelte Flächen stehen nicht mehr für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Niederschlagswasser von solchen Flächen wird in innerstädtischen Bereichen kanalgebunden abgeleitet. Lediglich auf den Grünflächen bzw. nicht baulich genutzten Flächen kann Niederschlagswasser versickern und zur Grundwasserbildung beitragen.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Die bestehenden Nutzungen haben die dafür üblichen Auswirkungen auf Klima und Luft. Bebaute und versiegelte Flächen bewirken durch Aufheizeffekte bei intensiver Sonneneinstrahlung stärkere Temperatur- und Luftfeuchteschwankungen als begrünten Flächen, die eher ausgleichend wirken. Mit Brennstoffen betriebene Heizungsanlagen von Gebäuden erzeugen Abgase und Abwärme. Das gilt auch für den Kfz-Verkehr. Durch den für eine innerstädtische Lage vergleichsweise hohen Grünflächenanteil sind die nachteiligen klimatischen Auswirkungen jedoch weitgehend als kleinräumig und insgesamt als nicht besonders relevant zu bewerten.



### **Schutzgut Landschaft**

Durch die innerstädtische Lage hat das Gebiet des Bebauungsplanes keine relevante landschaftliche Wirksamkeit. Die vorhandenen Gebäude sind nicht so hoch, dass sie die Bebauung im Umfeld landschaftlich wirksam überragen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen nicht vor.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Da der Bereich des Bebauungsplanes bereits weitgehend bebaut oder baulich genutzt ist, sind auch die Wechselwirkungen der Schutzgüter im Wesentlichen anthropogen überprägt. Bebaute oder versiegelte Flächen sind den potenziell natürlichen Funktionen der einzelnen Schutzgüter überwiegend entzogen. Die begrüneten Flächen werden so gepflegt, dass dort ebenfalls kaum natürlichen Funktionsabläufe bestehen. Dennoch finden auf den begrüneten Flächen Pflanzen und Tiere einen Lebensraum, die an die Gestaltung und Pflege angepasst sind, und Niederschlagswasser kann über die offenen Bodenflächen versickern. Die begrüneten Flächen wirken zudem ausgleichend auf Lufttemperatur und Luftfeuchte und können ggf. Luftschadstoffe aus dem Umfeld binden.

## **b) Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet**

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Beschreibung – soweit möglich – insbesondere der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Belange § 1 Abs. 6, Nr. 7 L a) bis i) BauGB und Nichtdurchführung der Planung

### **Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Der Bereich des Bebauungsplanes von 1995 ist nach dessen Vorgaben bereits weitgehend bebaut und baulich genutzt. Nach derzeitigen Informationen ist nicht geplant, vorhanden Gebäude anzureißen. Das ehemalige Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen einer neuen, vorrangig wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die übrige Bebauung sind keine relevanten Veränderungsabsichten bekannt.

### **Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

#### Fläche / Boden

Durch die bestehende bauliche Nutzung sind über 50% des Bodens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1995 überprägt und versiegelt.

#### Wasser

Die bebauten und versiegelten Flächen stehen für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr zur Verfügung. Lediglich auf den begrüneten Flächen mit einem Anteil von unter 50 % kann Regenwasser noch vor Ort versickern.

### Pflanzen und Tiere

Durch die vorhandenen baulichen Nutzungen wurde natürliche Lebensräume verdrängt. Die anthropogenen Nutzungen sind bereits so etabliert, dass sich Flora und Fauna daran angepasst haben.

### Biologische Vielfalt

Auf Grund der bereits vorhandenen Nutzungen besteht keine relevante biologische Vielfalt.

### Nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen

Es besteht durch die vorhandenen Nutzungen keine relevante Verfügbarkeit von Ressourcen.

## **Art und Menge an Emissionen**

### Schadstoffe

Schadstoffbelastungen können durch mit Brennstoffen betriebene Gebäudeheizungen und Kraftfahrzeuge sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld entstehen. Für das Planungsziel der Aufhebung des Bebauungsplanes ist eine Quantifizierung aller möglichen Emissionen nicht relevant. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich u.a. Schadstoffemissionen bei einer Bewertung der Zulässigkeit baulichen Anlagen und Nutzungen nach § 34 BauGB entscheidend verändern.

### Lärm

Die Aussagen zum Schadstoffpotenzial gelten gleichermaßen auch für den Lärm, wobei dabei der Verkehr auf der Bundesstraße B 413 eine wesentliche Bedeutung hat. Relevante Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### Erschütterungen

Erschütterungen sind allenfalls durch Schwerlastverkehr auf der Bundesstraße sowie ggf. temporär bei Baumaßnahmen zu erwarten. Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### Licht

Lichtemissionen entstehen durch die Beleuchtung von Straßen und Freiflächen, ebenso wie durch nach außen gelangende Gebäudebeleuchtungen und Scheinwerfer von Fahrzeugen. Relevante Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### Wärme

Wärme kann durch Abwärme von mit Brennstoffen betriebene Gebäudeheizungen und Kraftfahrzeuge entstehen. Relevante Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### Strahlung

Relevante Strahlungen sind nicht zu erwarten.

### Verursachung von Belästigungen

Belästigungen sind im Wesentlichen durch den Kfz-Verkehr sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld zu erwarten. Relevante Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Durch die vorhandenen Nutzungen fallen die dabei üblichen Abfälle an. Bei Baumaßnahmen sind Bauabfälle von den verursachenden Firmen ordnungsgemäß zu entsorgen. Abfälle aus den Nutzungen werden von den für die Abfallbeseitigung beauftragten Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt. Veränderungen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### **Risiken**

#### für die menschliche Gesundheit

Besondere Risiken für die menschliche Gesundheit sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

#### für das kulturelle Erbe

Risiken für das kulturelle Erbe sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

#### für die Umwelt z. B. durch Unfälle und Katastrophen

Relevante Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Relevante Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB sind auch unter Berücksichtigung des Umfeldes nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Relevante Auswirkungen auf Klima sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### **eingesetzte Techniken und Stoffe**

Bei den vorhandenen baulichen Anlagen kamen die üblichen Bauverfahren, Bauabläufe und Baustoffe zum Einsatz. Besondere Auswirkungen auf Umweltbelange sind dabei nicht entstanden und sind auch künftig nicht zu erwarten.

#### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase

##### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

###### **Schutzgut Mensch**

Relevante Veränderungen sind für den Menschen und sein Wohnumfeld durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO gilt es weiterhin zu prüfen und zu gewährleisten, dass baulichen Anlagen und Nutzungen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich sind und zu keinen unzulässigen Störungen oder Beeinträchtigungen des Umfeldes führen, insbesondere auf dort vorhandenes Wohnen.

###### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere aus. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB gilt es weiterhin, die Belange des Arten- und Naturschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, zu beachten.

###### **Schutzgüter Boden, Wasser**

Für Boden und Wasser löst die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen aus. Es gilt wiederum im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB, die Belange des Boden- und Wasserschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere den Bundes- sowie Landes-Boden- und Wasserschutzgesetzen und -verordnungen, zu beachten.

###### **Schutzgüter Klima/Luft**

Gleiches wie für die vorgenannten Schutzgüter gilt auch für Klima und Luft. Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus.

###### **Schutzgut Landschaft**

Für die Landschaft hat das Gebiet des Bebauungsplanes von 1995 keine Bedeutung, damit auch nicht dessen Aufhebung.

###### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

##### **Unvermeidbare Auswirkungen und deren Ausgleichbarkeit**

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus, die es auszugleichen gilt. Ungeachtet dessen bleiben selbstverständlich alle allgemein gültigen Anforderungen an Umweltbelange (Gesetze und Verordnungen) zu beachten.



### Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erstmalige oder neue Bebauung zugelassen, sondern die künftige bauliche Nutzung nach § 34 BauGB ermöglicht wird, ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgesehen.

### Überwachungsmaßnahmen

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dessen Aufhebung ihre Wirksamkeit verlieren und nicht mehr Grundlage für ein bauordnungsrechtliche Überwachung sind.

## **5. Planungsalternativen**

**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffenen Wahl**

Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes wäre, diesen zu ändern und dabei sowohl an den Bestand als auch die zu erwartenden zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Da jedoch keine relevanten baulichen Veränderungen der Bestandsgebäude geplant oder zu erwarten sind und der Anlass des Verfahrens im Wesentlichen in der Umnutzung des ehemaligen Gebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung besteht, ist es zweckmäßiger, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen künftig im Einzelfall städtebaulich und immissionsrechtlich verträglich und flexibel nach § 34 BauGB entscheiden zu können, und diese nicht weiterhin bauleitplanerisch eingeeengt zu bestimmen.

## **6. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen**

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen haben keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt.

## **B. zusätzliche Angaben**

### **1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

**Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die Bewertung der Umweltbelange basiert neben allgemeinen Erkenntnissen über generelle Auswirkungen von Bauvorhaben im Wesentlichen auf Informationen aus dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS-RLP).

### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Um einen flexibleren Rahmen für künftigen Nutzungen bzw. Umnutzungen vorhandener baulicher Anlagen zu gewährleisten, die nicht den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 entsprechen, möchte die Stadt Dierdorf den rechtswirksamen Bebauungsplan „In der Steinengass“ aufheben. Die städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit von Bauvorhaben und Nutzungen sowie deren Genehmigungsfähigkeit soll künftig im Einzelfall nach § 34 BauGB bewertet werden. Konkreter Anlass dafür ist ein Standortwechsel der Verbandsgemeindeverwaltung innerhalb des Plangebietes und die Umnutzung des bisherigen Verwaltungsgebäudes zu einer überwiegenden Wohnnutzung, die auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1995 an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig ist. Mit der Aufhebung sind auch Abweichungen vorhandener Nutzungen und baulicher Anlagen insbesondere von den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes künftig nicht mehr relevant. Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan von 1995 umfasst eine Fläche von etwa 14.280 qm.

FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind von der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Kartierte Biotop- und Wasserschutzgebiete sind nicht ebenfalls betroffen.

Da der Bereich des Bebauungsplanes bereits weitgehend bebaut oder baulich genutzt ist, sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter im Wesentlichen anthropogen überprägt. Bebaute oder versiegelte Flächen sind den potenziell natürlichen Funktionen der einzelnen Schutzgüter überwiegend entzogen. Die begrüneten Flächen werden so gepflegt, dass dort ebenfalls kaum natürlichen Funktionsabläufe bestehen. Dennoch finden auf den begrüneten Flächen Pflanzen und Tiere einen Lebensraum, die an die Gestaltung und Pflege angepasst sind, und Niederschlagswasser kann über die offenen Bodenflächen versickern. Die begrüneten Flächen wirken zudem ausgleichend auf Lufttemperatur und Luftfeuchte und können ggf. Luftschadstoffe aus dem Umfeld binden.

Der Bereich des Bebauungsplanes von 1995 ist nach dessen Vorgaben bereits weitgehend bebaut und baulich genutzt. Nach derzeitigen Informationen ist nicht geplant, vorhanden Gebäude anzureißen. Das ehemalige Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen einer neuen, vorrangig wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Für die übrige Bebauung sind keine relevanten Veränderungsabsichten bekannt.

Relevante Veränderungen sind für den Menschen und sein Wohnumfeld durch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1995 und das künftige Baurecht nach § 34 BauGB nicht zu erwarten. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 15 BauNVO gilt es weiterhin zu prüfen und zu gewährleisten, dass baulichen Anlagen und Nutzungen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich sind und zu keinen unzulässigen Störungen oder Beeinträchtigungen des Umfeldes führen, insbesondere auf dort vorhandenes Wohnen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere aus. Im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB gilt es weiterhin, die Belange des Arten- und Naturschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, zu beachten.

Für Boden und Wasser löst die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls keine unmittelbaren Auswirkungen aus. Es gilt wiederum im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 BauGB, die Belange des Boden- und Wasserschutzes nach den allgemeinen Bestimmungen, insbesondere den Bundes- sowie Landes-Boden- und Wasserschutzgesetzen und -verordnungen, zu beachten.

Gleiches wie für die vorgenannten Schutzgüter gilt auch für Klima und Luft. Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus.

Für die Landschaft hat das Gebiet des Bebauungsplanes von 1995 keine Bedeutung, damit auch nicht dessen Aufhebung.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nachzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst keine unmittelbaren Auswirkungen aus, die es auszugleichen gilt. Ungeachtet dessen bleiben selbstverständlich alle allgemein gültigen Anforderungen an Umweltbelange (Gesetze und Verordnungen) zu beachten.

Da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes keine erstmalige oder neue Bebauung zugelassen, sondern die künftige bauliche Nutzung nach § 34 BauGB ermöglicht wird, ist keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgesehen.

Es sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich, da die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dessen Aufhebung ihre Wirksamkeit verlieren und nicht mehr Grundlage für ein bauordnungsrechtliche Überwachung sind.

Alternative zur Aufhebung des Bebauungsplanes wäre, diesen zu ändern und dabei sowohl an den Bestand als auch die zu erwartenden zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven anzupassen. Da jedoch keine relevanten baulichen Veränderungen der Bestandsgebäude geplant oder zu erwarten sind und der Anlass des Verfahrens im Wesentlichen in der Umnutzung des ehemaligen Gebäudes der Verbandsgemeindeverwaltung besteht, ist es zweckmäßiger, die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nutzungen künftig im Einzelfall städtebaulich und

immissionsschutzrechtlich verträglich und flexibel nach § 34 BauGB entscheiden zu können, und diese nicht weiterhin bauleitplanerisch eingeengt zu bestimmen.

Es sind keine Auswirkungen aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplanes für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Die nach § 34 BauGB zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen haben keinerlei Relevanz für schwere Unfälle oder Katastrophen. Das Plangebiet liegt auch nicht im Einwirkungsbereich bzw. innerhalb von Achtungsabständen von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG. Der Anwendungsbereich des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU) bleibt von der vorliegenden Aufhebung des Bebauungsplanes unberührt.

#### **4. Quellen**

**Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

- Bebauungsplan „In der Steinengass“ von 1995
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dierdorf
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB



## C. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk

Bearbeitet

PLANUNGSBÜRO  
**DITTRICH**

Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt / Wied

Telefon: 02683/9850 -0  
Telefax: 02683/9850-99

[www.pd-dittrich.de](http://www.pd-dittrich.de)  
[info@pd-dittrich.de](mailto:info@pd-dittrich.de)



**Anerkannt:**

Stadt Dierdorf  
Thomas Vis  
Stadtbürgermeister

.....  
Dierdorf, .....