



Ordnung zur Genehmigungs-  
verordnung

von 22.01.1999

Art. 6-27 S10-12

Kreisverwaltung Trier-Stadt

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Müller'.

(Name)

# Gemeinde Riol

## Bebauungsplan "In der Herrenacht"

### Begründung

## Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### Inhalt:

1. **Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß**
2. **Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
  - 2.2 Bestandssituation im Plangebiet
  - 2.3 Verkehrserschließung des Plangebietes
3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
4. **Städtebauliche Planungsziele**
5. **Erläuterung der Planung**
  - 5.1 Bauflächen
  - 5.2 Verkehrsflächen / Belange der Erschließung
  - 5.3 Landespflegerische Belange
  - 5.4 Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange
6. **Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen**
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - 6.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft
  - 6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
  - 6.7 Belange der Grünordnung/Landschaftsplanerische Festsetzungen
  - 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
7. **Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes/ Bodenordnende Maßnahmen**
8. **Wesentliche Auswirkungen der Planung / Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen**
9. **Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB/ Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung zur Öffentlichen Auslegung und nach der öffentlichen Auslegung**

## **Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluß**

In der Gemeinde Riol ist momentan eine starke Nachfrage nach Wohnbauland vorhanden. Gleichzeitig gehen die momentan noch in geringem Umfang vorhandenen und größtenteils am nicht Markt verfügbaren Flächenreserven in ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten zur Neige.

Zielsetzung der Planung ist es, auch zukünftig Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen zu können. In erster Linie soll der Bebauungsplan den vorhandenen und im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nachgewiesenen Eigenbedarf der Gemeinde Riol decken. Dieser beträgt gemäß der Ermittlung des Flächennutzungsplanes ca. 4,2 ha für die Gemeinde Riol. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt abzuschwächen. Ziel ist, die Bereitstellung von ca. 25 Wohnbaugrundstücken in attraktiver, ortskernnaher Lage.

Der Rat der Gemeinde Riol hat daher für den im beigefügten Plan gekennzeichneten Bereich den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gefaßt.

### **2. Planungsgrundlagen**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplan "In der Herrenacht" umfaßt zwei Geltungsbereiche. Innerhalb des Geltungsbereichs 1 liegt das eigentliche Wohngebiet am Ortsrand der Gemeinde Riol sowie unmittelbar zugeordnete landespflegerische und wasserwirtschaftliche Flächen. Im Geltungsbereich 2 werden weitere zur Kompensation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt dienende landespflegerische Maßnahmen festgesetzt.

Der im Nordwesten Riols gelegene Geltungsbereich 1 hat eine Größe von ca. 3 ha und wird grob gesehen wie folgt begrenzt:

- im Westen: z.T. durch die an einen bestehenden Wirtschaftsweg angrenzenden Weinbergsflächen, z.T. durch den bestehenden Graben,
- im Süden: durch den südlich des Aussiedlerhofs verlaufenden Wirtschaftsweg
- im Osten: durch die Parzellengrenzen der bestehenden älteren Bebauung
- im Norden: z.T. durch den Wirtschaftsweg in Fortführung der Bahnhofstraße, z.T. verläuft die Grenze über das Grundstück 32/3

Der Geltungsbereich 2 liegt unmittelbar südlich der Autobahn und umfaßt ca. 0,66 ha.

Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 des Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Gebiet des allgemeinen Wohngebietes steigt von Nordosten aus Richtung Mosel um etwa 15 m auf einer Strecke von ca. 350 m an. Die Geländehöhen liegen zwischen 128 und 143 Meter über NN.

## 2.2 Bestandssituation im Plangebiet

Der überwiegende Bereich des geplanten Neubaugebiets wurde in der Vergangenheit zum Weinanbau genutzt und wird durch Wirtschaftswege erschlossen. Der überwiegende Teil der Parzellen wurde jedoch im Hinblick auf die zukünftige Baugebietsentwicklung bereits von den Eigentümern gerodet und liegt derzeit brach.

Im Nordwesten befindet sich ein Graben, der im Zuge des Autobahnbaus im Zusammenhang mit einem an dieser Autobahn gelegenen Regenrückhaltebecken angelegt wurde und nur zeitweise Wasser führt. Entlang dieses Gewässers 3. Ordnung kommt ein bunter Krautsaum vor, in dem einige Gehölzarten wie Weiden, Traubeneichen, Roter Hartriegel spontan angesiedelt sind. Am linken Gewässerufer kommen Obstbaumneupflanzungen vor.

Auch in der Umgebung überwiegt die Reblandnutzung bzw. befinden sich Siedlungsflächen, die einen momentan ungeordneten und zersplitterten Ortsrand ohne Eingrünung bilden.

Auf drei Parzellen des Baugebiet sind bereits im Vorgriff auf den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan drei Wohngebäude errichtet worden.

Zwei Wirtschaftswege und die Fortführung der Hauptstraße durchqueren das Plangebiet, außerdem verläuft eine 20 kV Freileitung in mehr oder weniger ost-westlicher Richtung über das Gebiet.

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tierarten mit speziellen Habittatsprüchen ist im Planungsraum unwahrscheinlich. Lediglich entlang des Gewässers können bedingt durch den Krautsaum zahlreiche Insektenarten vermutet werden.

### 2.3 Verkehrserschließung des Plangebietes

Das Baugebiet ist über die Weiterführung der Hauptstraße sowie über zwei von der Martinstraße bzw. der Bahnhofstraße abzweigende Wirtschaftswege, die entsprechend ihrer neuen Funktion als Erschließungsstraßen auszubauen sind, erschlossen.

Die Bahnhofstraße als innerörtliche Sammelstraße nimmt den Verkehr auf und bindet das Baugebiet an die L 145 an, die die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehrsnetz darstellt. Hierdurch ist eine sehr gute straßenverkehrsmäßige äußere Erschließung des Baugebietes gewährleistet (A62, Stadt Trier), welche von hoher Bedeutung für die Attraktivität dieses Baugebietes sein dürfte.

Der Ortskern der Gemeinde Riol ist fußläufig gut erreichbar.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der VG Schweich (genehmigt 1980) ist die betreffende Fläche nicht als Wohnbaufläche sondern als Fläche für die Landwirtschaft (Weinbau) dargestellt. Ein Beschluß, die Fläche in den derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan aufzunehmen ist seitens des Ortsgemeinderats und des Verbandsgemeinderates gefaßt worden (Beschluß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am FNP-Entwurf).

Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, das der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

*Flächenverpflichtung gemäß § 10(2) BauGB!*

### 4. Städtebauliche Planungsziele

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von qualitativ hochwertigem Bauland bei guten Wohnbedingungen und gutem Wohnumfeld zu günstigen Preisen. Um einer breiten Bevölkerungsschicht "das Bauen" zu ermöglichen und um sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" umzugehen, sollen die Grundstücksflächen der einzelnen Grundstücke gegenüber der in der Vergangenheit praktizierten Ausweisung deutlich reduziert werden.

Zur Gewährleistung eines Orts- bzw. regionstypischen Bauens werden Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Die Lage des Baugebiets in einem leicht geneigten, offen einsehbaren Bereich unweit der Mosel macht eine besondere Rücksichtnahme der Gestaltung von Baugebiet, Baukörpern und Freiflächen auf das Landschaftsbild erforderlich.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die Eingriffe werden durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie durch landespflegerische Ersatzmaßnahmen in einem zweiten Teil-Geltungsbereich ausgeglichen.

Durch Festsetzungen im privaten und öffentlichen Bereich soll in Übereinstimmung mit dem Landeswassergesetz sichergestellt werden, daß möglichst hohe Anteile des Niederschlagswassers im Plangebiet versickern, verdunsten oder durch Rückhaltung verzögert abfließen (Entlastung von Kanalisation und Kläranlagen, Anreicherung des Grundwassers, Verhinderung einer weiteren Verschärfung von Hochwasserspitzen).

## **5. Erläuterung der Planung/**

Das Stadtplanungs- und Architekturbüro Bachtler▪Störtz▪Böhme, Kaiserslautern, hat für das Bebauungsplangebiet einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, der nachfolgend erläutert wird.

### **5.1 Bauflächen und Grundstück**

Der Vorentwurf sieht die Ausweisung eines "allgemeinen Wohngebiets" vor, in dem die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Diese Gebäudetypen entsprechen der Nachfrage im Planbereich und dem dörflichen Charakter Riols.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 750 m<sup>2</sup>, wobei die kleineren Grundstücke überwiegen. Im Vergleich zu früheren Ausweisungen sind die vorgeschlagenen Grundstücke insgesamt etwas kleiner, um den Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten gering zu halten und um einen sparsamen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource "Boden" zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für einen Teil eines Flurstückes "private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Erholungsfläche Hotel" festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, da der Eigentümer die Weiterführung der bisherigen Nutzung als Erholungsfläche im Zusammenhang mit dem

bestehenden Hotel wünscht und die Gemeinde gewillt ist, diesem Ansinnen Rechnung zu tragen.

## 5.2 Verkehrsflächen / Belange der Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Weiterführung der Hauptstraße sowie über zwei von der Martinstraße bzw. der Bahnhofstraße abzweigende Wirtschaftswege, die entsprechend ihrer neuen Funktion als Erschließungsstraßen auszubauen sind.

Der Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans sieht westlich angrenzend eine spätere Erweiterung des Baugebiets vor. Für die Erschließung dieses Baugebiets werden die o.g. Straßen ebenfalls von Bedeutung sein.

Zwischen Hauptstraße und dem nördlichem auszubauenden Wirtschaftsweg ist eine Einhangstraße vorgesehen. Diese sowie die das nördliche Ende des Baugebiets erschließende Stichstraße sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Die Hauptstraße soll -wie in den bereits angebauten Bereichen- mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 7 m weitergeführt werden. Für die übrigen Straßen ist eine Gesamtbreite von 4,75 m vorgesehen.

Eine gute fußläufige Anbindungen an den Ortskern der Gemeinde Riol ist über die Weiterführung der Hauptstraße und die beiden auszubauenden, vorhandenen Wirtschaftswege gewährleistet.

Die das Plangebiet querende 20KV-Freileitung soll im Zuge der Erschließung des Baugebietes als Erdkabel verlegt werden und daher zukünftig entfallen.

Das Schmutzwasser wird dem natürlichen Gefälle entsprechend in den bestehenden Kanal in der Bahnhofstraße ein- und der Kläranlage Riol zugeleitet. Zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist die Sicherung des Leitungsverlaufs über das Grundstück 32/3 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Die Verlegung der Kanalleitung innerhalb des Baugebiets wird soweit möglich im Straßenraum erfolgen. Südlich der Hauptstraße wird ein Teilabschnitt innerhalb der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft parallel zum bestehenden Graben verlegt.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Weiterführung von bestehenden Leitungen in der Haupt-, Bahnhof- und Martinstraße vorgenommen werden. Die Trinkwasserleitungen sollen zu zwei Versorgungsringen verknüpft werden. Die Stichstraße wird über eine Stichleitung versorgt. Südlich der Hauptstraße wird die Trinkwasserleitung parallel zum Kanal ebenfalls in den landespflegerischen Flächen verlegt.

Um eine Beeinträchtigung der Wasserführung (Abflußverschärfung) zu vermeiden, sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses vorgesehen. Das Büro für Umweltplanung (Mertesdorf) hat begleitend zur städtebaulichen Planung Baugrunderkundungen sowie Feld- und Laboruntersuchungen durchgeführt und die örtlichen Voraussetzungen für die Versickerung von Oberflächenwasser ermittelt.

Laut dieser Untersuchung ist die Versickerungsrate relativ einheitlich und mit einer Größenordnung von  $10^{-4}$ - $10^{-5}$  m/s nicht sehr hoch.

Zur Behandlung des Niederschlagswassers ist zunächst auf den privaten Grundstücksflächen ein ausreichendes Speichervolumen herzustellen (50l je m<sup>2</sup> versiegelte Fläche). Bei dieser Bemessung der privaten Speicheranlage ist statistisch nur alle 5 bis 10 Jahre mit einem Überlaufen der Mulden zu rechnen.

Der Überlauf erfolgt über entsprechende Einrichtungen entweder auf direktem oder auf indirektem Weg (Ableitung über ein Nachbargrundstück, Ableitung über entsprechende Einrichtungen im öffentlichen Straßenraum) in parallel zum vorhandenen Graben verlaufende Sickermulden (siehe hierzu auch: Erschließung des Baugebietes "In der Herrenacht", igr mbH, Rockenhausen). Hier wird das Niederschlagswasser gesammelt, zurückgehalten und versickert. Nur soweit die Dimensionierung der Einrichtungen auf den Privatgrundstücken und der Mulden im öffentlichen Bereich nicht ausreicht, läuft Niederschlagswasser in den Graben über.

### 5.3 Landespflegerische Belange

Parallel zur Bauleitplanung wird ein landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, dessen Zielformulierungen soweit möglich in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe hierzu: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan "In der Herrenacht", Büro für Landespflege E. Sonntag).

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Maßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt, die Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vermeiden, minimieren und unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren sollen.

Innerhalb des Baugebiets sind auf den privaten Grundstücksflächen folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung eines Laubbaums je volle 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Gestaltung des Vorgartenbereichs
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen (nähere Erläuterung siehe Kapitel 5.2)

Auf den Flächen für die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden zusammenfassend folgende Maßnahmen verfolgt:

- Auf den grabenbegleitenden Flächen im Westen des Baugebiets (Ausgleichsflächen A1 bis A5) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Durch Baum- und Strauchpflanzungen ist eine Eingrünung des zeitweiligen Ortsrands und eine stärkere Bepflanzung der Grabenböschung vorzunehmen. Verbleibende Flächen sollen als extensiver Gras- und Krautsaum in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt aufgewertet werden.
- Auf der Fläche A6 sollen parallel zum Wirtschaftsweg dichtere Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen werden. Der Kernbereich der Fläche ist als extensive Obstwiese zu gestalten.
- Die im Geltungsbereich 2 gelegene Ausgleichsfläche A7 ist ebenfalls als extensive Obstwiese zu gestalten

#### **5.4 Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange**

Wie in Kapitel 2.2 dargestellt, wurde der überwiegende Teil des geplanten Neubaugebiets weinbaulich genutzt. Zwischenzeitlich ist jedoch der überwiegende Teil der Parzellen im Hinblick auf die zukünftige Baugebietsentwicklung bereits von den Eigentümern gerodet worden und liegt derzeit brach. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.06.1996 wird darauf hingewiesen, daß "das Vorhaben bei besonderer Beachtung der Belange der örtlichen Weinbaubetriebe, insbesondere der bestehenden Aussiedlung, mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist". Die landwirtschaftlichen Belange sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangfläche als auch die unmittelbare Nachbarschaft eines Aussiedlerbetriebes berührt. Die Belange der Landwirtschaft sind im Entwurf insofern berücksichtigt, als die betroffenen Weinbaubetriebe die Planung kennen und unterstützen sowie der Durchführung eines freiwilligen Umlegungsverfahrens zugestimmt haben, was auch durch die bereits stattgefundenen Rodungen bestätigt wird. Hierbei spielt sicherlich auch eine Rolle, daß es sich bei dem Baugebiet um Flächen im direkten Anschluß an die Ortslage handelt, die für eine Wohnbebauung sehr gut geeignet sind und die Eigentümer selbst in einem sehr hohen Maße einen Bedarf an Wohnbauland haben. Der Eigentümer des angrenzend an das Plangebiet gelegenen Aussiedler-Hofes ist über die Planungen informiert worden und sieht keine Konflikte mit der Weiterführung seines Weinbaubetriebes.

## **6 Erforderlichkeit der Planinhalte / Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den vorher beschriebenen Zielsetzungen und in Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO genannten Ausnahmen werden allerdings nicht zugelassen, um den Charakter eines Wohngebietes nicht zu gefährden und die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren. Aus der Sicht der Ortsentwicklung sollten diesen Nutzungen Flächen in anderer Lage im Gemeindegebiet zur Verfügung gestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschößflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Aufgrund der exponierten Lage und in Anlehnung an die vorhandene benachbarte Bebauung wurde die Gebäudehöhe auf maximal 12 m begrenzt. Entsprechend der Bebauung der angrenzenden Wohngebiete wird die Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt

Die Grundflächenzahl ist zur Gewährleistung einer Begrenzung der Bodenversiegelung in Unterschreitung der Höchstgrenze mit 0,3 festgesetzt.

Gleichzeitig wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung einer Mindestgröße soll verhindern, daß etwas größere Grundstücke wegen der ansonsten bestehenden Möglichkeit zur Unterteilung in zwei kleine Parzellen nur zu überhöhten Preisen angeboten werden.

Die getroffene Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits befriedigte Wohnbedürfnisse in den angestrebten Gebäudeformen ermöglichen und entsprechen andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten (Ortsrand).

### **6.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,**

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für eine dem Wohngebiet entsprechende Grundstücksnutzung so dimensioniert, daß die angestrebte städtebauliche Struktur erreicht wird.

Zur Vermeidung der Errichtung sehr langer Baukörper wird die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt.

### **6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt, um zu gewährleisten, daß das Baugebiet vorwiegend der Verwirklichung des Eigenheimbaus mit der Möglichkeit zur Vermietung einer Wohnung dient. Geschloßwohnungsbau ist innerhalb des Baugebiets nicht vorgesehen.

Dies geschieht u.a. auch, um die Entstehung von ortsuntypischen Appartementhäusern etc. zu verhindern, die zu einer unerwünschten Umstrukturierung der angestrebten städtebaulichen Eigenart des Gebietes führen könnten. Eine derart hohe Ausnutzung würde sich neben dem erhöhten Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dem erhöhten Stellplatzbedarf unter Umständen auch negativ auf die Sozial- und Bevölkerungsstruktur auswirken.

### **6.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen als verkehrsberuhigte Bereiche i.S. des § 42 StVO, niveaugleich, d.h. ohne Trennung der Verkehrsarten ausgeführt werden. Für die Sammelstraße ist ein Ausbau mit beiderseitigen Gehwegen vorgesehen.

### **6.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann gewährleistet werden. Dabei ist im Rahmen der Abwasserbeseitigung eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Regenwasser vorgesehen (näheres hierzu: vgl. Kap. 5.4). Die Flächen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers sind in der Planzeichnung ausgewiesen. Darüberhinaus ist festgesetzt, daß anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern ist. Nicht versickerbare und verdunstbare Wässer sind durch einen Überlauf in die Anlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser einzuleiten.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sollen so verlegt werden bzw. durch Schutzvorkehrungen gesichert werden, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die Ver- und Entsorgungsträger werden frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet.

#### **6.6 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen**

Zur Ableitung des in einem Teil des Baugebiet anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers wird ein Leitungsrecht zugunsten des Oberlieggers zur Ableitung der von seinem Grundstück abfließenden Niederschlagswässer festgesetzt. Darüberhinaus wird ein zweites Leitungsrecht festgesetzt, welches die Befugnis der Verbandsgemeindewerke zur Verlegung und Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals umfaßt.

#### **6.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Planungsbüro Sonntag, Riol, erarbeitet wurde.

Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen. Sie sollen einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen.

Durch den Bezug auf die beigelegte Artenliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleisten.

Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

## **6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.

Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Nur eine grelle und disharmonisch wirkende Vielfalt unterschiedlicher Formen und Farben soll dabei verhindert werden.

Die weitere Ausgestaltung der Baukörper ist durch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt. Festsetzungen werden dabei nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von besonderem Einfluß auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zu Dachform, -farbe und -gestalt, zur Höhe der Kniestöcke, zur Sockelhöhe und zur Zulässigkeit von Dachaufbauten. Regelungen im Bereich der Fassadengestaltung und Grundstückseingrünung und der Art der Flächenbefestigung sind aufgrund deren gestalterischer Bedeutung ebenso wichtig wie im Bereich von Einfriedungen zum Straßenraum.

Die Festsetzungen zur Gestaltung Einfriedungen und Vorgärten stellen ein ortstypisches Erscheinungsbild der von der Straße aus einsehbaren Gebäudevordzone sicher.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes/Eigentumsverhältnisse/Bodenordnende maßnahmen**

Zur Umsetzung der Planung ist die Durchführung eines freiwilligen Umlegungsverfahrens vorgesehen, dem die betroffenen Landwirte bereits mit großer Mehrheit zugestimmt haben. Die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen können hierfür als Anhalt dienen.

Desweiteren ist vorgesehen, daß sich die Eigentümer vertraglich der Ortsgemeinde gegenüber verpflichten, die Grundstücke innerhalb von 5 Jahren einer Bebauung zuzuführen. Es soll somit gewährleistet werden, daß keine Zersplitterung der Siedlungsstruktur durch brachliegende Grundstücke entsteht.

Sollte eine freiwillige Umlegung nicht durchgeführt werden können, müßte ein klassisches Umlegungsverfahren eingeleitet werden.

Textwunsch des Katasteramtes:

Das überplante Gebiet wird überwiegend als Weingarten genutzt und steht im Privateigentum von 11 verschiedenen Eigentümern

Unter Berücksichtigung der bereits bebauten Flächen (3 Eigentümer) verbleiben somit noch 8 Eigentümer, deren Grundstücks- und Rechtsverhältnisse neu geregelt werden müssen, da ihre Grundstücke überwiegend für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nicht zweckmäßig gestaltet sind.

Die gegenwärtige Grundstücksstruktur läßt insofern - unter Berücksichtigung dieser Eigentumsverhältnisse- eine Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu. Um die bauliche Nutzung der Grundstücke vorzubereiten, ist es deshalb unerläßlich, bodenordnende Maßnahmen durchzuführen, so daß Grundstücke entstehen, die nach Lage, Form und Größe für die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind.

Um dieses Ziel zu erreichen, strebt die Gemeinde Riol durch Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern an, eine Neuordnung der Flächen auf privatrechtlicher Basis zu erzielen.

Sollten diese Bemühungen letztendlich scheitern, wäre eine Realisierung des Bebauungsplanes nur durch eine Umlegung gemäß § 45 ff BauGB möglich.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Planung / Landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen nicht zu erwarten. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft wurden die Aspekte des ökologischen Planens und Bauens, die zu einer Verringerung von Beeinträchtigungen führen, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechende Festsetzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken weitgehend berücksichtigt. Die Planungsvorstellungen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurden -soweit das BauGB hierfür eine Ermächtigungsgrundlage bietet- in den Bebauungsplan integriert. Nicht festsetzbare Ziele wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden in einem 2. räumlichen Teil-Geltungsbereich (Geltungsbereich II) festgesetzt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz als ausgeglichen zu betrachten.

#### **9. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB/ Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung zur öffentlichen Auslegung und nach der öffentlichen Auslegung**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und der öffentlichen Auslegung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Es gingen jedoch zahlreiche Hinweise und Anregungen, z. Teil auch Vorbehalte hinsichtlich einiger Planungsdetails ein (siehe hierzu ebenfalls die Sitzungsvorlagen und Protokolle).

Wesentliche Punkte sind dabei berücksichtigt worden.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden von einem Bürger mitgeteilt, daß er nicht an der Planung teilnehmen möchte. Diese Anregung wurde nach ausführlicher Diskussion vom Gemeinderat zurückgewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei Grundstückseigentümern die Herausnahme ihrer Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gefordert. Dies wurde ebenfalls nach ausführlicher Diskussion vom Gemeinderat zurückgewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf "In der Herrenacht" stellt das Ergebnis einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB dar.

Durch die Erforderlichkeit der Planung und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange, die zu berücksichtigen sind, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung erforderlich.