- BEBAUUNGSPLAN -

"Hinterm Dorf“ – 1. Erweiterung, Ortsgemeinde Kirchwald

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

März 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Schutzgebiete	7
3.3	Bestehendes Planrecht/angrenzende Bebauungspläne	9
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	10
5	Städtebauliche Konzeption	13
5.1	Erschließung	13
5.2	Grünflächen	14
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	14
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
6	Ver- und Entsorgung	16
6.1	Stromversorgung	16
6.2	Fernmeldeanlagen	16
6.3	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	16
6.4	Wasserversorgung	17
6.5	Müllentsorgung	17
7	Schwellenwert	18
8	Bodenordnung	19
9	Flächenbilanz	19
10	Verfahrensart	19

1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, im Luftkurort Kirchwald gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung westlich der bestehenden Ortslage.

Damit die Gemeinde weiterhin attraktiv gestaltet und zukunftsfähig entwickelt werden kann, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiterentwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke, in Privateigentum befinden sich 9 Baugrundstücke. Die Vermarktungsbereitschaft der privaten Eigentümer entzieht sich jedoch dem Einfluss der Gemeinde(vertreter) und ist faktisch nicht vorhanden.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Kirchwald hat daher bereits vor einiger Zeit den Grunderwerb im betreffenden Bereich getätigt, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

Als zukünftige Nutzung werden daher in dem Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragrafen durchgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß *§ 1 Abs. 5 BauGB* hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Kirchwald daher am **18.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Hinterm Dorf“ - 1. Erweiterung** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Kirchwald liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im Westen des Landkreises Mayen Koblenz.
Der ca. 0,7 ha umfassende Geltungsbereich "Hinterm Dorf – 1. Erweiterung" befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Westlich und südlich schließen sich Felder und Ackerland an.

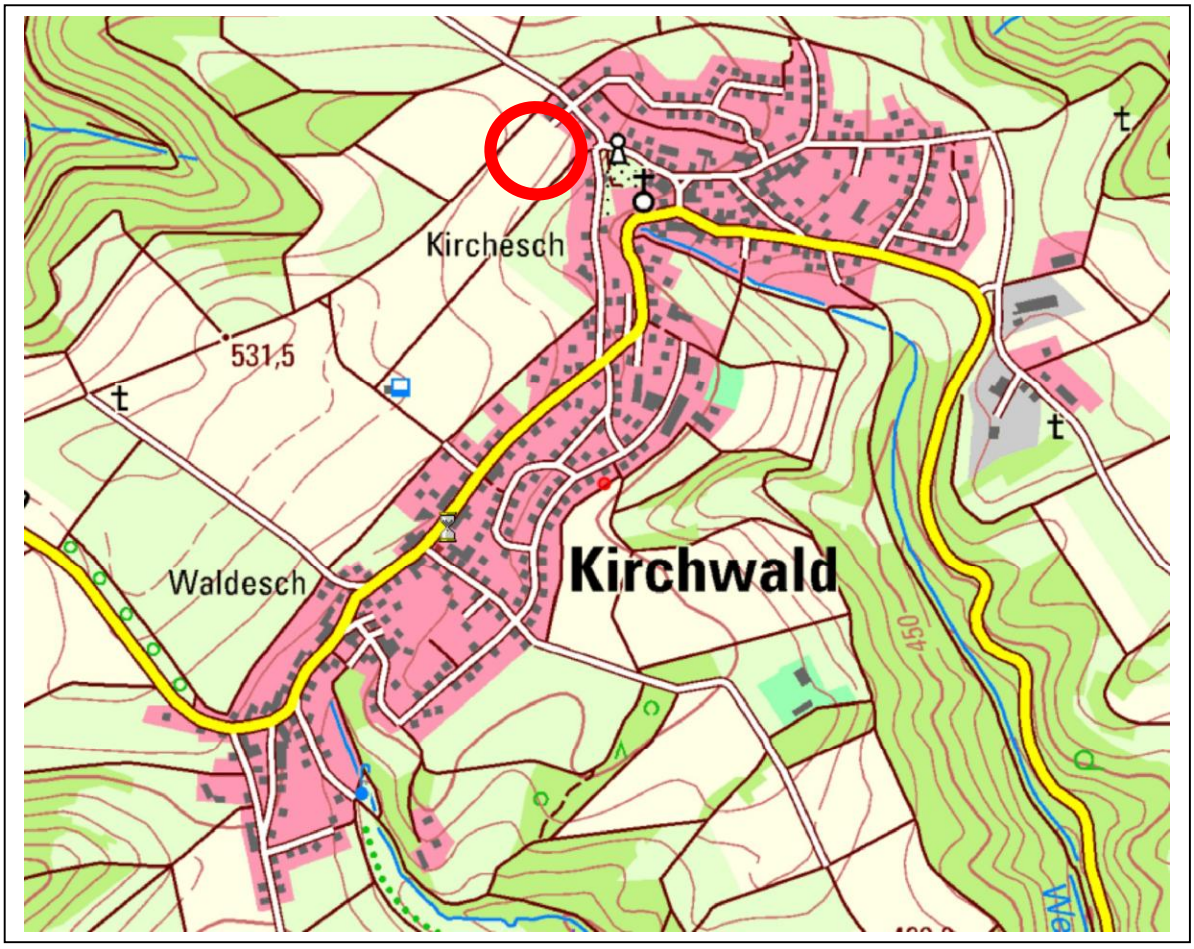

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich

Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt, ein sonstiger Bewuchs ist nicht vorhanden.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ebenso wie die übrige Bebauung ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und bis auf wenige Ausnahmen mit einer dunklen Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände stark von Westen nach Osten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 7 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 520 m über NN im Westen und 514 m über NN im Osten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 2, die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung

3.1 Flächennutzungsplan

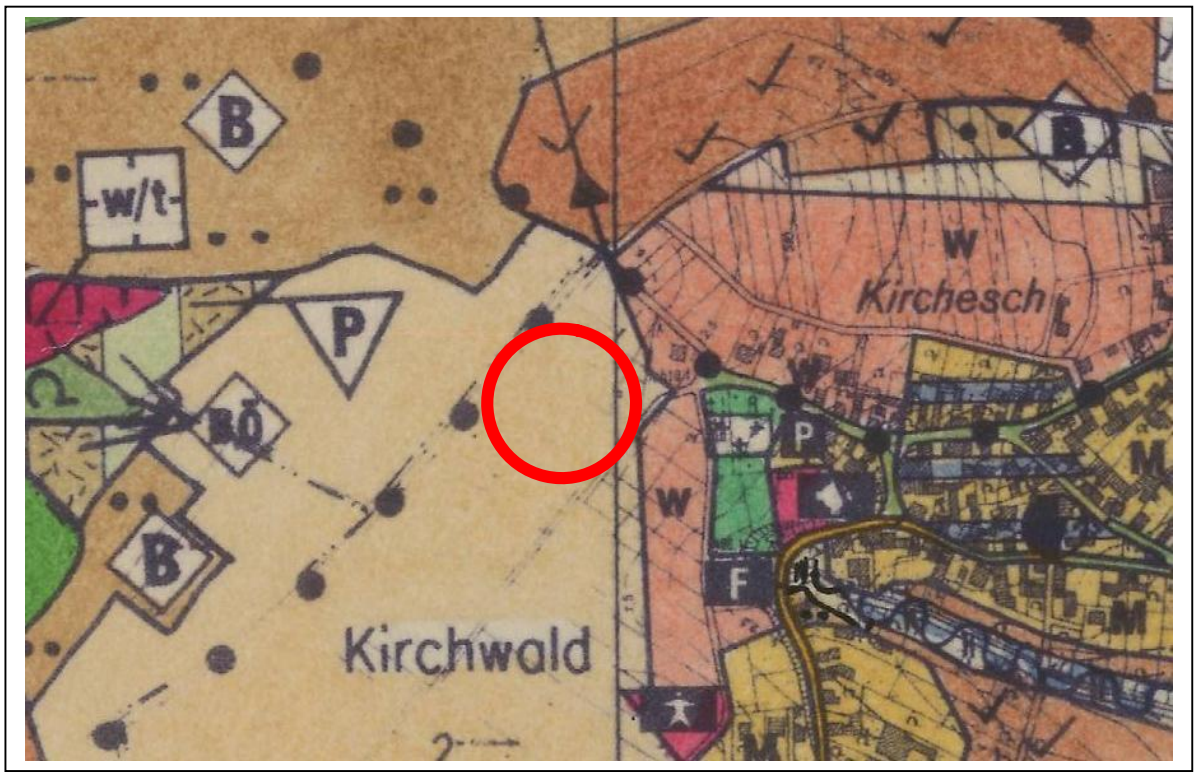

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist der betreffende Bereich in Kirchwald als Vorrangfläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein.

Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13b BauGB wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Hierbei ist zu bedenken, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung entsprechen muss.
In § 13b Satz 1, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist folgender Wortlaut enthalten: *„Im beschleunigten Verfahren … kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.“*

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Verfahrensart) verwiesen.

3.2 Schutzgebiete

Gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung ist das Plangebiet und auch die unmittelbar und mittelbar angrenzenden Flächen durch keine kartierten Objekte gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 275 m in westlicher Richtung. Die Lage nördlich des Plangebietes in einem Mindestanstand von ca. 277 m erstreckt sich über die bereits bebaute Ortslage Kirchwald. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

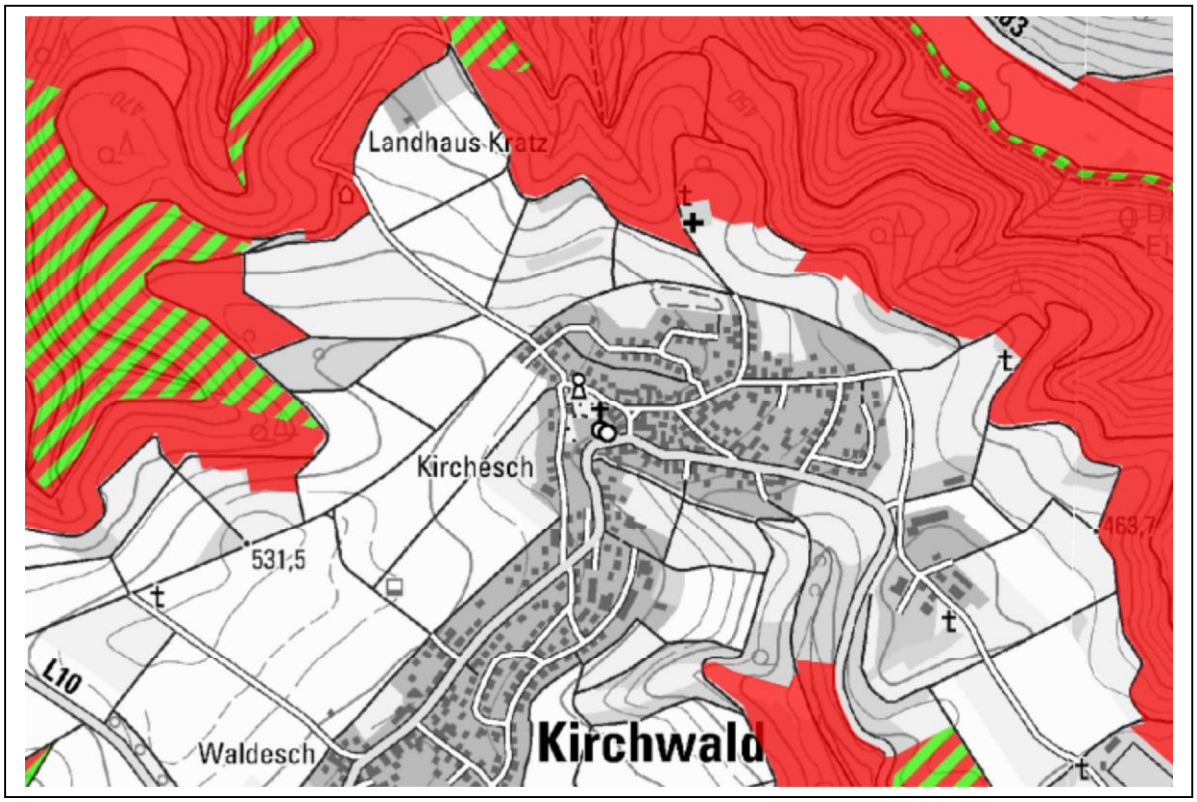

Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Das FFH-Gebiet FFH-5610-301 „Nettetal“ liegt in einem Mindestabstand von ca. 286 m westlich des Plangebietes.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauphase wird kurzzeitig entstehen, Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen nicht (vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung).

Anlage- und betriebsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über das bisherige Siedlungsaufkommen hinaus gehen.

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Nettetal“ auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-LSG-71-4). Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung steht der zu entwickelnde Bebauungsplan dem Schutzzweck nicht entgegen.

Die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes und damit eine ermöglichte Bebauung und Erschließung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes auf Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt nicht zu einer signifikanten Reduzierung dessen Leistungsfähigkeit führen werden.
Das Plangebiet stellt kein typisches, markantes Element des Landschaftsraumes dar. Weitreichende Wirkungen, die sich auf die Eigenart und Schönheit der Landschaft auswirken würden, entstehen nicht.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist Teil der Erholungslandschaft um Kirchwald. Seine Überbauung führt zu einem Verlust an wohnraumnaher Erholungsfläche bzw. einer Reduzierung der Erholungsfunktion des Siedlungsumfeldes durch Beeinträchtigung der Erholungskulisse. Der Eingriff ist aufgrund der Kleinflächigkeit als gering einzuschätzen, wird aber individuell unterschiedlich empfunden. Insbesondere Anlieger könnten einen Verlust an Wohn- und Erholungswert empfinden. Für den Gesamterholungsraum Rhein-Ahr-Eifel wirkt sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht auf die Wertigkeit der Naherholung (und Fernerholung) aus: Dafür ist die Ermöglichung von ca. 0,7 ha Wohnbebauung zu gering und auch die Sichtexposition nicht erheblich genug, da sie in der Ansicht als Bestandteil der Gesamtkulisse der bebauten Ortslage aufgehen wird.
Der Erholungswert des Landschaftsschutzgebietes wird somit nicht reduziert, der Sicherung des Erholungswertes als Schutzzweck wird nicht entgegengewirkt.

Landschaftsschäden durch Tagebau sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden oder beabsichtigt. Damit werden Maßnahmen zu deren Beseitigung nicht verhindert oder durch das Planungsvorhaben entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dadurch die Ermöglichung der Bebauung und Erschließung steht somit nicht den Zielen des Landschaftsschutzgebietes entgegen.

3.3 Bestehendes Planrecht/angrenzende Bebauungspläne

Für die unmittelbar angrenzende Bebauung im Bereich der „Kirchstraße“ existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinterm Dorf“. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

- Ausweisung allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Maximale Gesamtgebäudehöhe 11,5 m
- Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
- Dachneigung zwischen 32° und 45°
- Maximal II Vollgeschosse, das oberste Vollgeschoss ist als Dachgeschoss (unter Dachschrägen) auszubilden

Eine Erweiterungsmöglichkeit in Form der Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche bis zum Plangebiet der künftigen Plangebietsausweisung ist bereits enthalten.

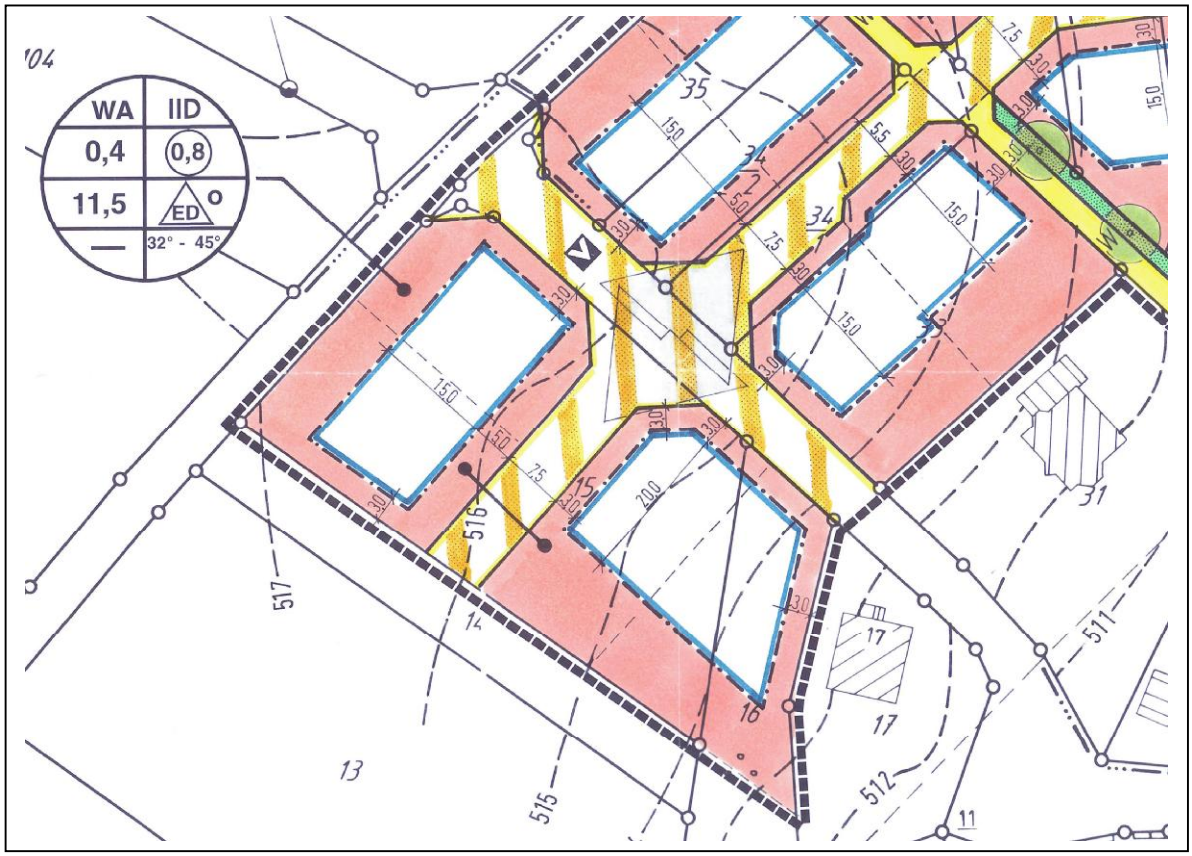

Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinterm Dorf“ – unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Innenentwicklung* (§ 13b BauGB). Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurück geht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

<u>Grünordnerische Maßnahmen</u>

M1 Anpflanzung von Hecken
Diese Maßnahme wertet das Landschaftsbild sowie den Biotopwert auf und sorgt für eine bessere Einbindung des Baugebietes.

Das Laub sowie Wurzelwerk der Sträucher führt zur einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Weiterhin finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulation kommen dazu.

Darüber hinaus wurde für den Bereich eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zur folgender **zusammenfassenden Bewertung:**

Folgende Artengruppen bzw. Arten sind von zu betrachtender Relevanz:

<u>Fledermäuse:</u>
Das gehölzfreie und gebäudefreie Plangebiet weist keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf.

Auch die anliegenden Gehölze im Siedlungsbereich und Offenland weisen keine Baumhöhlen oder Rindenspalten o.ä. auf, die für Sommerquartiere geeignet wären. Winterquartiere sind in den angrenzenden Wohnhäusern unwahrscheinlich, aber möglich (Neubauten mit anzunehmend intakter Dachabdichtung und nach Augenschein fehlenden Einflugmöglichkeiten), allerdings nicht völlig auszuschließen.

Somit verbleibt für das Plangebiet möglicherweise eine Nutzung durch Fledermäuse als Teil von Jagdrevieren.

Die intensive Ackernutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Umliegend befinden sich weitere Offenlandflächen. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

<u>Amphibien:</u>
Es bestehen keine Laichgewässer im Plangebiet sowie im weiten Umfeld des Planungsraumes. Dazu kommt das Fehlen von geeigneten terrestrischen Habitaten für Landlebensräume und/oder Überwinterungsmöglichkeiten.
Es sind für den Planungsraum keine Wanderrouten bekannt und aufgrund fehlender Teillebensräume im Umfeld auch keine anzunehmen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Amphibien ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstat-bestände ist nicht zu erwarten.

<u>Reptilien:</u>
Ihre Vorkommen sind aufgrund der nicht artgemäßen Biotopausstattung des Planungsgeländes, incl. seiner angrenzenden Bereiche, auszuschließen. Dies gilt insbesondere für die Schlingnatter, ebenso aber auch für Zaun- und Mauereidechse:

Aus der teilweisen Nutzung des anliegenden Grünlandstreifens zur Wohnbebauung als Lagerfläche für Brennholz ergeben sich eventuell geeignete Verstecke für Eidechsen, jedoch bestehen keine ausreichend erwärmbare Eiablageplätze an vegetationsarmen Stellen mit gut grabbarem Substrat. Der Bereich stellt somit keinen essentiellen Lebensraum für Zaun- und Mauereidechse dar. Der Flächenbedarf einer langfristig überlebensfähigen Population an Zauneidechsen wird mit ca. 7 - 11 ha angegeben. Der Flächenbedarf einer langfristig überlebensfähigen Population an Mauereidechsen wird mit ca. 3-4 ha angegeben. Die benötigte Größe hängt von der strukturellen Ausstattung des Lebensraumes ab. Schmale Vernetzungsstrukturen wie Straßenböschungen können den Austausch zwischen Individuengemeinschaften ermöglichen, auch wenn sie eine suboptimale Habitatqualität besitzen (Quelle Internetseite BfN).

Entsprechende Vegetationsstrukturen fehlen jedoch, das Mindestareal wird im Planbereich bei weitem nicht erreicht und die nötige Lebensraumausstattung (Sonnplätze, grabbarer Boden, Plätze zur Thermoregulation etc.) fehlt.

Vorkommen, insbesondere stabile und signifikante Populationen an Mauer- und Zauneidechsen können somit aufgrund der Habitatausstattung und der Flächengröße für den Bereich verneint werden.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Vögel:
Für das Kartenblatt 5608 Virneburg werden zahlreiche Vogelarten angegeben, die im Untersuchungsraum potentiell vorkommen könnten.

Für den Planbereich scheiden jedoch Brutvögel weitgehend aus:
Bei der Inanspruchnahme der Planungsfläche sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und Straße sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch störempfindlichere Arten kommen nicht vor. So besiedeln beispielsweise Feldlerchen innerhalb ihres Verbreitungsgebietes auch unabhängig von Bodentyp,- feuchtigkeit, -nutzung nicht generell Freiland. Sie halten vielmehr proportional zu Flächengröße und vertikaler Höhe eines benachbarten Wald- oder des ihm gestaltmäßig äquivalenten Siedlungsgebietes einen Trennabstand ein, der bei durchschnittlich 160 m – 220 m liegt. Stark gedüngte und dichte Kulturbestände sind zudem ungeeignet als Brutplatz. Somit sind insbesondere Brutvorkommen der Feldlerche, die für den Raum um Kirchwald möglich ist, auszuschließen.

Fehlende Gebäude lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.
Fehlende Gehölze verhindern die Brut von Höhlenbrütern und Gehölzbrütern.

Somit kann generell eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeiten verneint werden, ebenso die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie von Gelegen und Nestlingen.

Die während der Bauphase sowie der Nutzung entstehenden Störungen und die dauerhafte Biotopflächeninanspruchnahme bezieht sich damit im Wesentlichen auf Nahrungsgäste. Die Funktion des Plangebietes als Nahrungs- und Jagdraum beschränken sich auf jeweils relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. In pestizidbehandelten Feldern der konventionellen Landwirtschaft finden die Vögel im Allgemeinen nur wenig Nahrung und benötigen größere Areale, um den Bedarf zu decken. So liegt bei der Feldlerche auf konventionell bewirtschafteten Äckern in der Regel nur 1-2 Reviere pro 10 ha.
Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten um Naturraum verschlechtert sich somit durch die Flächeninanspruchnahme nicht. Die beanspruchten Flächen führen nicht zu Populationseinbußen, da gleichwertige Nahrungshabitate und damit Ausweichflächen benachbart im direkten Umfeld vorhanden sind.

Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Überflieger sind durch die Veränderung der Landnutzung in Wohnbaunutzung nicht betroffen. Bauhöhen und Lichtemissionen gehen nicht über die üblichen Siedlungsstrukturen und damit das gewohnte Umfeld hinaus.

Bewertung:
Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.
Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Vogelwelt ist daher nicht gegeben.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung des Plangebietes zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht einer Bebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es bedarf diesbezüglich keiner vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die „Kirchstraße“.

Um die Versiegelung zu reduzieren werden die inneren Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6,5 m.

Kurvenbereiche, Einmündungen und Wendeanlagen sind so gestaltet, dass gemäß den ’Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen’ (RASt 06) die Befahrbarkeit mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.

Die bisher vorhandenen, das Plangebiet streifenden Wirtschaftswegebeziehungen, bleiben bestehen.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Kirchwald zu schaffen.
Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

5.2 Grünflächen

Private Grünflächen
Gemäß Plan sind eingrünende Abpflanzungen anzulegen. Diese Maßnahme wertet das Landschaftsbild sowie den Biotopwert auf und sorgt für eine bessere Einbindung des Baugebietes. Das Laub sowie Wurzelwerk der Sträucher führt zur einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Weiterhin finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulationen kommen dazu.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende Bebauung ebenfalls fast ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Zulässige Nutzungen im WA:
Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

Bauweise und Hausformen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.
Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Kirchwald und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe
Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Diese ist den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes angepasst.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt ist hierbei die die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen lotrecht an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut anzusetzen.

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

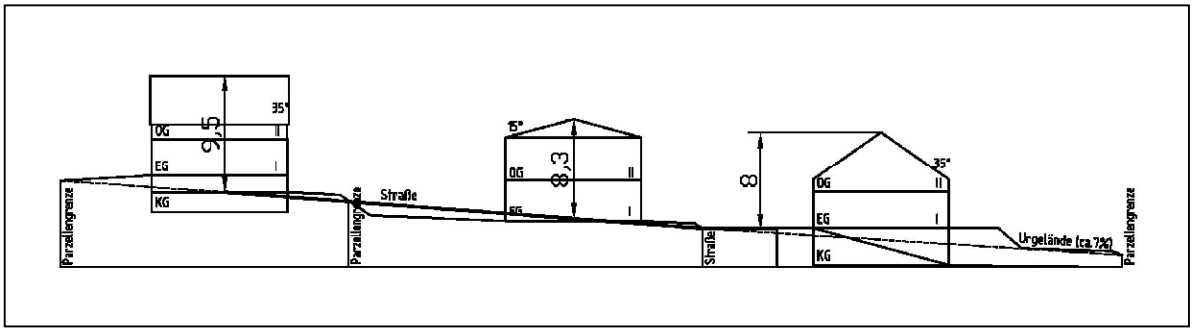

Abb. 6: Schemaschnitt mit Gebäudehöhen, Urgelände, Erschließungsstraße und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

Grundflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.
Tiefe und Lage der Baufenster wurde in Abhängigkeit der Lage zur Erschließungsstraße festgesetzt.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf – 1. Erweiterung" liegt darin, die Ortsgemeinde Kirchwald zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Daher sind zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet zu übertragen.

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt.
Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen.
Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden, sind diese unzulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Kirchwald erfolgen.
Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Die Anbindung an das Flächenkanalnetz erfolgt über die Kirchstraße in das vorhandene Trennsystem mit Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Versickerungsanlage des bestehenden Bebauungsplanes „Hinterm Dorf“ gemäß gesonderter Entwässerungsplanung.
Es entsteht ein umfassender Einmalbeitragsanspruch für Schmutzwasser und Niederschlagswasser (Teileinrichtungen „übrige Anlagen“ und Flächenkanalisation).

Hinweis:
Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.
Zudem wird die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Sollte bei einer geplanten Brauchwassernutzung im Haushalt gebührenpflichtiges Abwasser entstehen, so ist dies bei der Verbandsgemeinde Vordereifel anzuzeigen und nach entsprechender Anerkennung ein geeichter Wasserzähler zur Ermittlung der zusätzlichen Kanalgebührenmenge verpflichtend einzubauen.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der Tiefenlage des vorhandenen Anschlusskanals, ist eine Entwässerung im freien Gefälle für die östlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke nur für das Erdgeschoss möglich. Für Kellergeschosse sind demnach Hebeanlagen erforderlich.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz des Wasserversorgungs-Zweckverbandes Maifeld-Eifel (WVZ).

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Das zu etablierende Straßensystem sowie die entstehenden Wendeanlagen sind mit einer durchgehenden Breite von 6,5 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.
Im Bereich der nordwestlichen Stichstraße besteht aufgrund der Kürze der Straße keine gesonderte Wendemöglichkeit. Aus diesem Grund wird im Einmündungsbereich ein „Müllsammelplatz“ angelegt. Dieser dient der Unterbringung der Müllgefäße am Tage der Abholung.

7 Schwellenwert

Insoweit die Kreisverwaltung die Auffassung vertritt, dass die Fläche, die abweichend von der Festsetzung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche festgesetzt wird, in einem Flächennutzungsplanverfahren als solche auch planbar sein müsse, wird auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz in Koblenz (1 C 11567/18) vom 20.05.2020 verwiesen.

Hiernach werden Bebauungspläne im Verfahren nach § 13b BauGB nicht von den Zielfestsetzungen des Raumordnungsplanes erfasst.

Im Übrigen wird anhand der nachfolgenden Berechnung ein positiver Schwellenwert in Höhe von 6,8 ha nachgewiesen. Dies übersteigt die in diesem Bebauungsplan ausgewiesene Bruttobaufläche (0,7 ha) deutlich.

1. Potenzialwertberechnung

Summe Innenpotenziale			0,2 ha
Summe Außenpotenziale			23,2 ha
Baulücken Wohnbaufläche	33,3 ha		
Hiervon blockiert		24,2 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			9,1 ha
Baulücken Mischbauflächen (50 % von 14,8 ha)	7,4 ha		
Hiervon blockiert		6,0 ha	
Verbleiben zu berücksichtigen			1,4 ha
Summe Potenzialwert			**33,9 ha**

2. Bedarfswertberechnung

Einwohnervorausberechnung 2040			14.522 Einwohner
Bedarfsausgangswert (Z 31)			
Bedarf aus Eigenentwicklung (2 WE / 1.000 EW)		29,044 WE	
Dichtewert (Z 32)			
WE je ha (Eigenentwicklung 15 WE/ha)			
29,044 WE / 15 WE/ha		1,93626667 ha	
Planreichweite 2040			
2020-2040 = 21 Jahre	1,94 x 21 Jahre	40,74 ha	
Bedarfswert			**40,7 ha**

3. Schwellenwertberechnung (Z 30)

Bedarfswert – Potenzialwert = Schwellenwert
40,7 ha – 33,9 ha = **6,8 ha**

8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.
Die Flächen wurden bereits durch die Ortsgemeinde Kirchwald angekauft. Die Durchführung eines Umlegungsverfahren ist daher nicht notwendig.

9 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	6.090 m²
Verkehrsflächen			
	Straßenfläche	ca.	830 m²
	Verkehrsgrün	ca.	5 m²
Müllsammelplatz		ca.	10 m²
Plangebiet		ca.	6.935 m²

10 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf – 1. Erweiterung“ wird mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II und § 4 II BauGB vorzubereiten.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren/Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

Allgemeines
Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13 b ins Baugesetzbuch eingeführt.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen.

Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann.

Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.

Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dann kann die überbaubare Grundfläche insgesamt bis zu 30.000 qm erreichen – vgl. http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/baur0417.pdf -.

Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Wie bereits oben ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des 13 b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB die Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, dass die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. dazu Krautzberger, a.a.O., § 13a, Rn. 64 - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 8 C 10342/15 –, Rn. 61, juris).

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung (BayVerfGH, E.v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII-09 – BayVBl. 2010, 43 ff. = juris Rn. 45; HambOVG, U.v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N – BauR 2016, 2038 ff. = juris Rn. 90; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand: August 2016, § 13a Rn. 82, 84), auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a Rn. 49, 50). Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt (HambOVG, U.v. 8.6.2016 a.a.O. Rn. 89; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 144). Die Antragsgegnerin hatte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Januar 2017 – 15 N 14.2033 –, Rn. 40, juris).

Anwendungsvoraussetzungen

In Betracht kommen Plangebiete, durch die Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden sollen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Hier

Das Plangebiet „Hinterm Dorf“ – 1. Erweiterung schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Kirchwald und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2019 gefasst und das Verfahren voraussichtlich vor dem 31.12.2021 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 muss gemäß § 13 b BauGB weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 I – III BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.

Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 IV BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

Hier

Das Plangebiet umfasst rund 0,7 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird standartmäßig auf 0,4 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 2.800 m², also weniger als 10.000 m², beträgt.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Hier

Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten.

Als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzungen ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB dargestellt, uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren gilt. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Hier

Die Ortsgemeinde Kirchwald verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze.

Darüber hinaus stehen 9 freie private Bauplätze zur Verfügung. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten. Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke nicht.

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Familien aus Kirchwald im Heimatort bleiben und dort bauen möchten.

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerechten Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.

Rechtsfolgen

Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13 b i.V.m.13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar.

Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Erleichterungen hinsichtlich des Entwicklungsgebots (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden. Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Festsetzungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Bebauungsplanaufstellung

Verfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterm Dorf“ – 1. Erweiterung als beschleunigtes Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

Daraus folgt insbesondere, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d. § 1a III BauGB nicht erforderlich ist und auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wurde trotz der vereinfachten Plananpassung die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 I und 4 I sowie der Offenlage gemäß § 3 II und § 4 II BauGB vorgesehen.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 VI Nr. 7 BauGB nach wie vor in die Abwägung einzustellen und bei der zu treffenden Entscheidung in dem ihnen zukommenden Umfang zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch beachtet und umgesetzt:

a) Vermeidungsgebot

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich nur ein für die Ortsentwicklung notwendig großes Gebiet.

Auch das Erschließungssystem wurde auf das zur ordnungsgemäßen Abwicklung des zu erwartenden Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs erforderliche Maß bestimmt. Damit wurde – entsprechend dem System und den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – der Eingriff auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.

b) Kompensationsmaßnahmen

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzicht nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend wurden verschiedene Begrünungsmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen.

c) Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde die Erarbeitung einer entsprechenden Vorabschätzung beauftragt. Die diesbezüglichen Ergebnisse und Vorgaben sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Kirchwald, den..... .....
(Armin Seiwert, Ortsbürgermeister)