- BEBAUUNGSPLAN -

"Der Stroht", 2. Änderung und Erweiterung, Ortsgemeinde Baar

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

März 2022

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	Regionaler Raumordnungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Schutzgebiete	7
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	11
5	Städtebauliche Konzeption	17
5.1	Erschließung	17
5.2	Bauliche und sonstige Nutzung	18
5.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	19
6	Ver- und Entsorgung	20
6.1	Stromversorgung	20
6.2	Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel	20
6.3	Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser	20
6.4	Starkregen/Hochwasservorsorge	21
6.5	Müllentsorgung	21
7	Schallschutz	21
8	Bodenordnung	22
9	Flächenbilanz	22
10	Verfahrensart	22

1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Baar gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung im Westen des Ortsteils Oberbaar.

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 6 eigene Baugrundstücke, einige wenige befinden sich in Privateigentum. 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.

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 Baar hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, 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 Baar daher am **16.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Der Stroht", 2. Änderung und 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 Baar liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz. Der Ortsteil Oberbaar liegt im Westen der Ortsgemeinde.
Der ca. 1,2 ha umfassende Geltungsbereich "Der Stroht", 2. Änderung und Erweiterung befindet sich am westlichen Rand der Ortslage.

Die östlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden und Westen schließen sich Acker und Grünflächen an. Unmittelbar südlich verläuft die Bundesstraße 258.

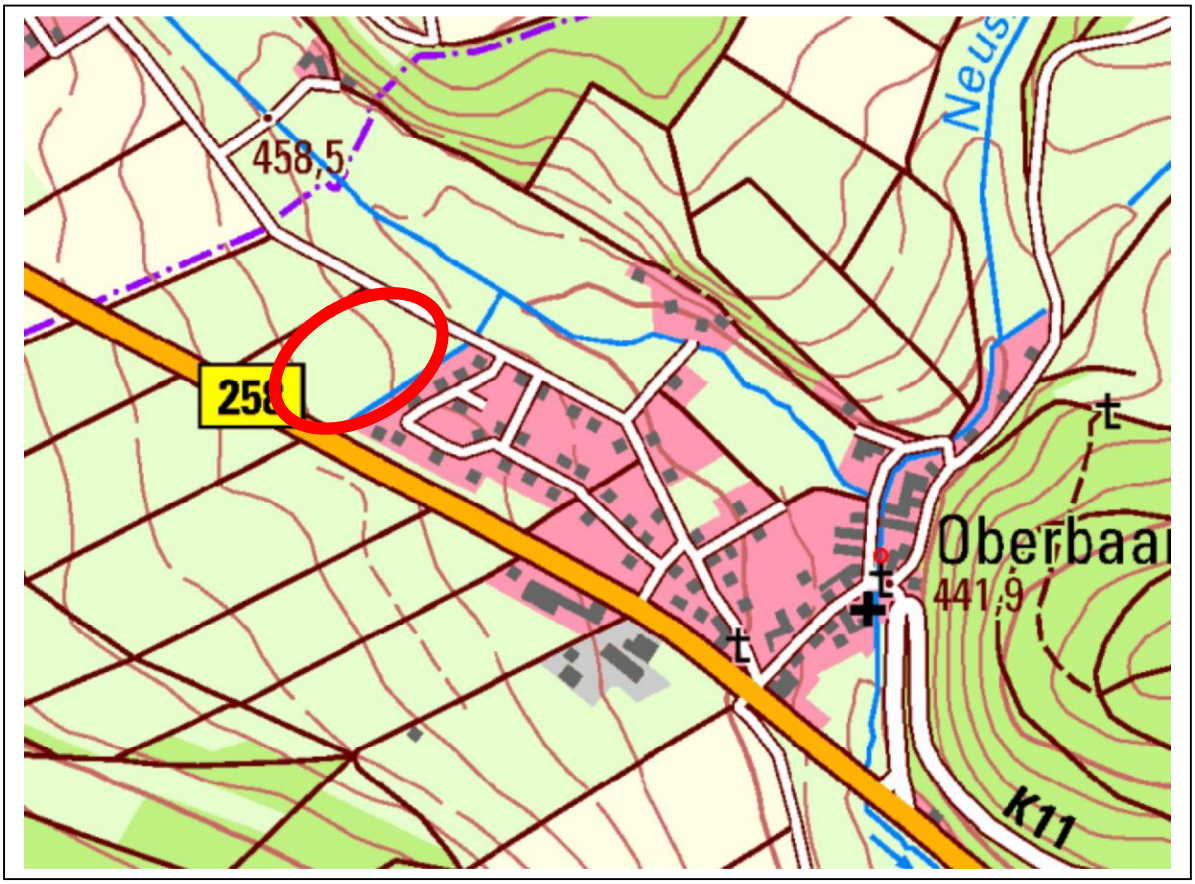

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich

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

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme einiger weniger Gebüschstrukturen am südöstlichen Rand keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet östlich angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und fast ausschließlich mit einer dunklen Dacheindeckung in Grau- und Anthrazittönen versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Südwesten nach Nordosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 5 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 465 m über NN im Südwesten und 457 m über NN im Nordosten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 31, die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP jedoch nicht gefährdet.
Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr wird nicht gesehen. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.
Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen.
Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

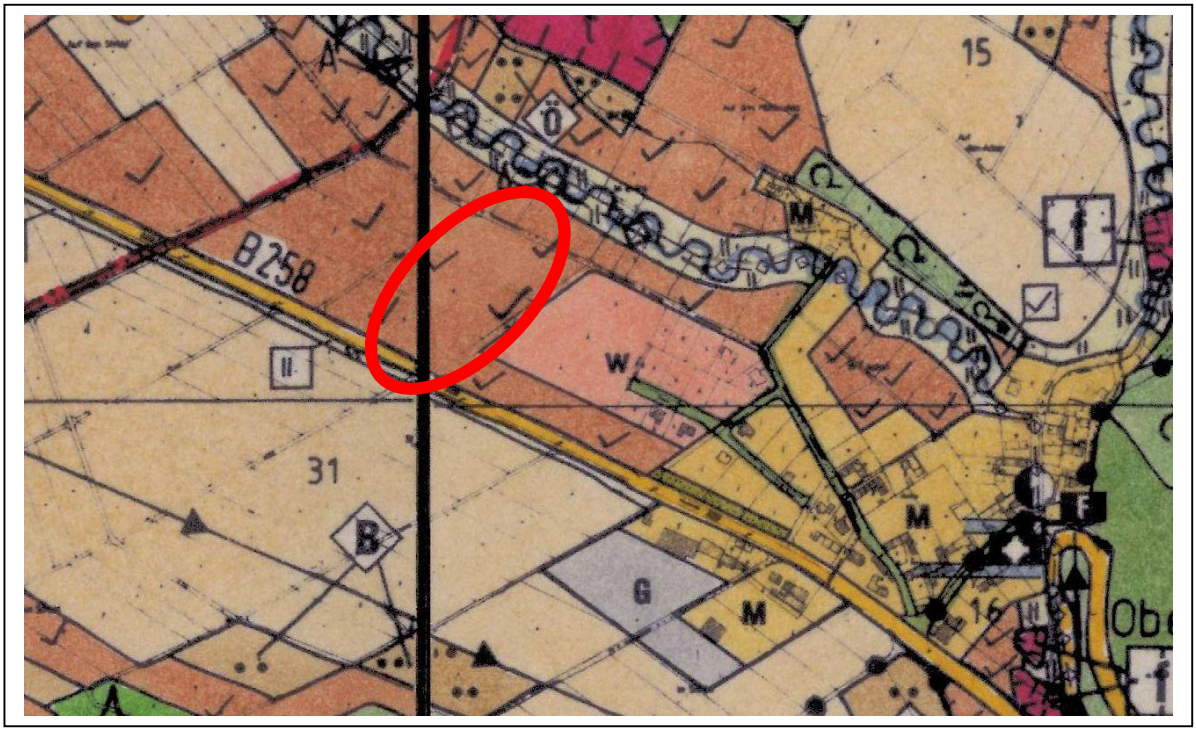

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist das gesamte Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stimmt damit 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 10 (Verfahrensart) verwiesen.

3.3 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

Das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 490 m nördlich Luftlinie des Plangebietes.

Das FFH-Gebiet „Nitzbach mit Hangwäldern zwischen Virneburg und Nitztal“ liegt ca. 3,2 km östlich Luftlinie des Plangebietes.

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (Verordnung vom 23. Mai 1980).

Nach § 3 der Verordnung ist der Schutzzweck

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich
   der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

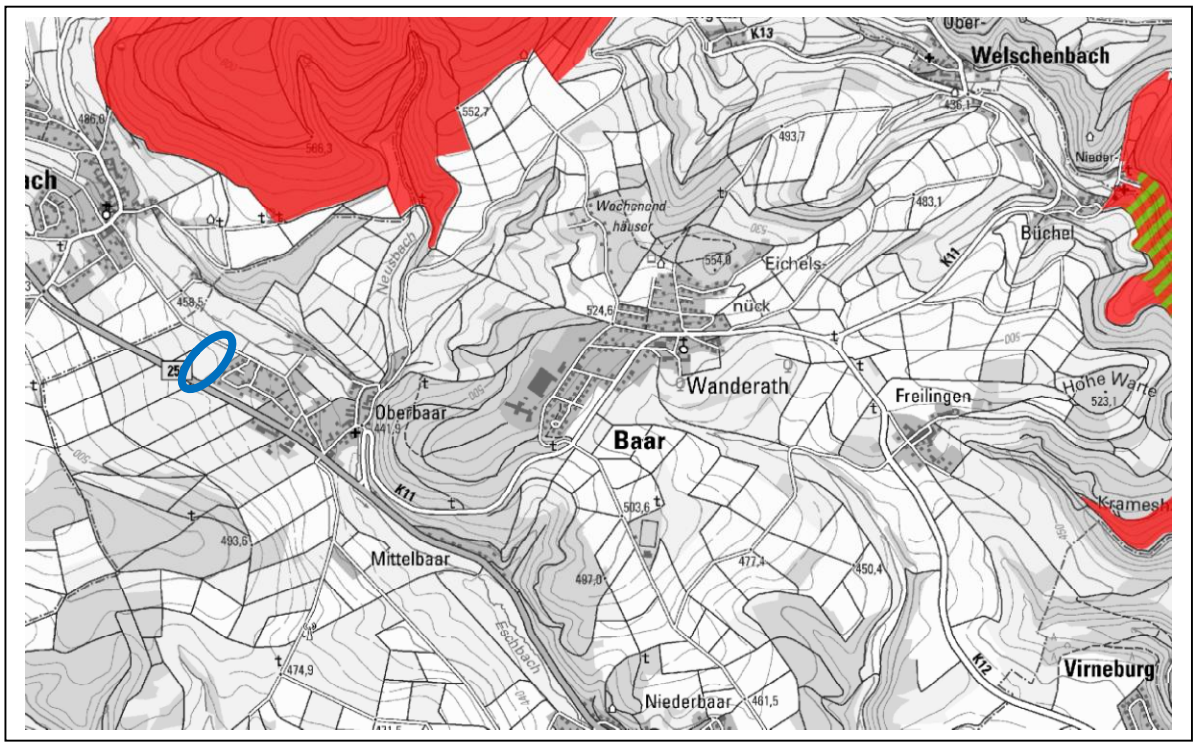

Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

<u>Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“</u>
Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 490 m Luftlinie in nördlicher Richtung. Dazwischen erstrecken sich ein kleineres Waldstück und die Feldflur. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nach den Verbreitungskarten der SGD Nord liegt der Planbereich im Randbereich eines Kernlebensraumes des Schwarzstorches und grenzt an einen Gesamtlebensraum des Wespenbussards.

Der Lebensraum des Schwarzstorchs liegt in alten, aber nicht zu dichten, reich strukturierten Wäldern. Laubwälder und Laubmischwälder mit Lichtungen, Fließgewässern, Tümpeln und Teichen sind sein idealer Lebensraum.

Ebenso gehören waldnah gelegene, feuchte, extensiv genutzte Wiesen zu einem optimalen Schwarzstorchhabitat. Alte Schwarzstorchreviere liegen fast immer in geschlossenen, meistens über 100 Hektar großen Waldgebieten. Mit der dichteren Besiedelung und dem daraus resultierenden Mangel an optimalen Brutplätzen wurden in den letzten Jahren auch Brutansiedelungen in kleinen Waldgebieten, in Einzelfällen sogar in kleinen Feldgehölzen festgestellt.

Schwarzstörche reagieren sehr empfindlich auf Störungen und meiden daher weitgehend die Nähe von menschlichen Siedlungen.

Das Plangebiet und seine Umgebung entsprechen nicht diesen Lebensraumbedingungen. Somit kann die Beeinträchtigung von Schwarzstorchbiotopen ausgeschlossen werden. Die Beeinträchtigung von Flugbahnen des Schwarzstorchs ist ebenso nicht zu prognostizieren, denn beim Anflug von Nahrungshabitaten spielt die darunter liegende Landnutzung keine Rolle, insbesondere die Lage des Horstes und der Nahrungshabitate sind für die Flugbahn ausschlaggebend. („Untersuchung des Flugverhaltens von Schwarzstörchen in Abhängigkeit von Witterung und Landnutzung unter besonderer Berücksichtigung vorhandener WEA im Vogelschutzgebiet Vogelsberg“, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung, 2018). Der Aktionsraum des Schwarzstorchs wird folglich durch das Planungsvorhaben nicht eingeschränkt.

Der Wespenbussard ist Brutvogel größerer, abwechslungsreich strukturierter Buchen-, Eichen- und Laubmischwälder. Im Mittelgebirge werden Kuppen und obere Hangbereiche als Horststandorte bevorzugt. Nahrungshabitate sind sonnige Waldpartien wie Lichtungen, Kahlschläge, Windwürfe, Waldwiesen, Wegränder, Schneisen sowie halb offenes Grünland, Raine, Magerrasen, Heiden und ähnliche extensiv genutzte Flächen. Die zeitliche Nutzung der verschiedenen Habitatelemente im Brutrevier ist kaum erforscht. Ausgedehntes Agrarland (Ackerbau) bietet ihm keinen Lebensraum.
Fluchtdistanz: Nach Aussagen von Artkennern nicht besonders scheu, doch liegen auch Angaben von 100 – 200 m Fluchtdistanz vor. Da die Art sich nur ca. 100 Tage im Brutgebiet aufhält, sollten ihre Brutplätze störungsfrei bzw. störungsarm sein.
Quelle:
http://www.natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=a&c=vsg&pk=V034

Somit scheidet das Plangebiet und angrenzende Bereiche als Brutgebiet aus. Auch die Nutzung als Jagdrevier ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche, unmittelbar angrenzend zur Bundesstraße und zur Wohnbebauung sowie einem häufig genutzten Feldweg unwahrscheinlich. Für ein Worst-Case-Szenario ist zu bedenken, dass die Planungsfläche mit einer Größe von 1 Hektar in Anbetracht der Aktionsräume unerheblich ist.
Im VSG "Ahrgebirge“ liegt die Bestandsdichte bei nur 2 Brutpaaren/100 km² (Quelle: Die Vogelwelt von Rheinland-Pfalz, GNOR 2016). Der Aktionsraum wird in der Fachwelt mit bis zu 4500 Hektar angenommen (Quelle u.a.: https://wnsinfo.fva-bw.de/arten/wespenbussard).
Somit würde ein Verlust von 1 Hektar nicht zu signifikanten Auswirkungen auf Populationen führen.

Ergebnis:
Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ auf.

FFH-Gebiet Nitzbach
Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 3,2 km zum FFH-Gebiet.

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.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den Straßenverkehr hinaus gehen.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:
Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Nitzbach mit Hangwäldern zwischen Virneburg und Nitztal“ auf.

Fazit:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dadurch die Ermöglichung der Bebauung und Erschließung steht somit nicht den Zielen der Natura 2000 – Gebiete entgegen.

Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“
Für das vorgesehene Baugebiet gilt §1 (2) der Rechtsverordnung des LSG. Danach sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

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 Oberbaar. 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 nur mäßig hoch einzuschätzen, wird aber individuell unterschiedlich empfunden. 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. 1 ha Bebauung 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.

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 und Hinweise gegeben, 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 zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise aus der Pflanzenliste I (groß- sowie kleinkronige Laubbäume sind möglich) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100
Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Entwicklung eines Saumes (M1)
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Die im Plan mit „M1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Saum zum Lärmschutzwall anzulegen und zu entwickeln.
Dazu wird die Fläche mit einer autochtonen Saatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland, für Säume, eingesät.
Die Mahd erfolgt im Herbst bei Abtransport des Mahdgutes.
Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Erhaltung und Entwicklung von feuchten Saumbiotopen (M2)
§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die im Plan mit „M2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Graben mit Saumvegetation zu erhalten und zu entwickeln.
Die vorhandenen Vegetationsstrukturen genießen Bestandsschutz.
Die Saumvegetation ist jährlich im Spätsommer/Herbst zu mähen. Mahdgut ist abzufahren.
Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Pflanzung von Hecken (M3)
§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Die im Plan mit „M3“ gekennzeichnete Fläche der Wohnbaugrundstücke ist als Hecke anzulegen.
Zu pflanzen ist eine 1- reihige Hecke. Der Pflanzabstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze muss 1,5 m betragen.
Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.
Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Diese Maßnahme wird auf Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen angerechnet.

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

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Untersuchungsbereich vorhanden.

Fledermäuse
Das Plangebiet weist keine potentielle Sommerquartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf, die in Rindenspalten und kleinen Baumhöhlen sein könnten. Größere, frostsichere Baumhöhlen sind nicht vorhanden, so dass auch von Winterquartieren nicht auszugehen ist.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Grünlandnutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Umliegend und auch über die Bundesstraße B 258 hinaus erstrecken sich weitere Grünlandflächen. 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.

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

Andere Säugetiere
Das Plangebiet besitzt nur geringen Gehölzbestand. Die hier vorkommenden fruchtragenden Sträucher können den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus nicht erfüllen. Darüber hinaus fehlt es an geeigneter Deckung durch Unterholz.
Es konnten weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in Gehölzen gefunden werden.
Vorkommen der Haselmaus werden daher für das Plangebiet als unwahrscheinlich eingestuft.

Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art auszuschließen.

Ein Jagdrevier des Luchses ist aufgrund der Siedlungsnähe und vorbeiführenden Straßen sowie der nicht unmittelbar an Wald anschließenden Grünlandflächen ebenfalls auszuschließen.

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

Reptilien
Die Zauneidechse besitzt im Untersuchungsraum in der mit Basaltsbrocken befestigten Böschung zu den Hausgärten der vorhandenen Bebauung einen geeigneten Teillebensraum. Geeignete Eiablageplätze in vegetationsarmen Stellen fehlen jedoch, da ein dichter Grasfilz den Boden bedeckt.
Die Grünlandflächen und Gebüsche sowie der Graben mit Saum des Planungsraumes scheiden als Lebensraum aus.
Falls sich an warmen Tagen auf der Basaltschüttung Tiere sonnen (außerhalb des Planbereichs), so kann es sich nur um die zeitweise Nutzung eines Teilhabitates handeln, stabile Populationen sind nicht möglich.
Die Böschung zu den Hausgärten bleibt von den Bauvorhaben unbeeinträchtigt, Störungen, die zu Vergrämungen führen sind nicht zu erwarten.

Dies gilt ebenso für die Mauereidechse. Auch hier ist ein Teilhabitat in den Basaltböschungen möglich. Faktoren für die Besiedlung und Populationsdichte innerhalb eines Lebensraumes sind die Zahl der Überwinterungsverstecke (tiefe frostfreie Mauerfugen und Felsspalten) sowie das Verhältnis vegetationsloser Bereiche (Thermoregulation und Eiablage) zu vegetationsreichen Abschnitten (Nahrungssuche). Ein Deckungsgrad von 10–40 % der Vegetation fördert eine hohe Individuendichte. Im Plangebiet ist der Deckungsgrad der Vegetation bei weitem zu hoch, es wurden keine vegetationsfreien oder spärlich bewachsenen Bereich festgestellt. Auch die Möglichkeit von Winterquartieren in den Fugen ist fragwürdig.

Die Schlingnatter ist für den Planbereich auszuschließen: Die intensive Grünlandnutzung stellt kein geeignetes Biotop für die Schlingnatter dar. Für die Schlingnatter das Lebensraumangebot zu gering.

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

Insekten:
Im Plangebiet bestehen potentielle Lebensräume nur für die Große Pechlibelle, eventuell für die Blaugrüne Mosaikjungfer im Saum zum Graben.
Von der Planung werden diese Flächen nicht berührt.

Es entstehen somit keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand möglicher Populationen, zumal der Graben mit Saum im Plangebiet ohnehin nur ein suboptimal entwickeltes Teilhabitat für einige Arten darstellen kann.
Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Libellen ist daher nicht gegeben.

Lurche:
Der Planungsraum besitzt keine geeigneten Lebensräume. Der Graben ist nicht als Habitat geeignet.
Es sind keine essentiellen Landlebensräume sowie Wanderwege betroffen.
Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Lurchen ist daher nicht gegeben.

Vögel
Für das Kartenblatt 5608 Virneburg werden zahlreiche Vogelarten angegeben, die im Untersuchungsraum potentiell vorkommen könnten.
Es handelt sich vor allem um Arten des Siedlungsbereichs.

Für den Planbereich scheiden jedoch Brutvögel bis auf Gehölzbrüter aus:
Die intensive Grünlandnutzung und die Nähe zu Straßen und Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Fehlende Gebäude lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.
Fehlende Baumhöhlen verhindern die Brut von Höhlenbrütern.

Gehölzbrüter sind in den Gebüschen möglich, Altnester wurden nicht vorgefunden.
Durch die Rodung der Gehölze im Plangebiet werden Lebensstätten für Gehölzbrüter beseitigt. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG gilt:
In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Damit ist die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten, die Tötung von Tieren und ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.

Die Arten werden auf umliegende Gehölzstrukturen, insbesondere im Nordosten sowie zukünftig auf die zusätzlichen Hausgärten der neuen Wohnbebauung ausweichen, wo sie alternative Brutmöglichkeiten finden werden.

Bei der Inanspruchnahme der Grünlandflächen 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 und -nutzung nicht generell Freiland. Sie halten vielmehr proportional zu Flächen-größe und vertikaler Höhe eines benachbarten Wald- oder des ihm gestaltmäßig äquivalenten Siedlungsgebietes einen bestimmten Trennabstand ein, der bei durchschnittlich 160 m – 220 m liegt.

Die Biotopflächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich somit nicht.

Die überplanten Offenlandflächen besitzen für sich betrachtet keine Bedeutung als existenziell notwendiges Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat, sondern sind Teil des Gesamtlebensraumes.
Der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen verursacht keine relevante Beeinträchtigung oder Verringerung an Jagdgebieten von Raubvogelarten. So nutzt der im Naturraum vorkom-mende Rotmilan beispielsweise im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche. Das Jagdrevier des Mäusebussards ist im Verhältnis dazu sehr klein mit etwa 1 bis 2 Quadratkilometern. Aber auch diese Größe zeigt, dass die beanspruchten Flächen somit nicht zu Populationseinbußen oder gar der Aufgabe von Brutplätzen führen werden. Gleichwertige Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Umland gegeben, so dass auch Ausweichflächen 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.
Die Bebauung wird nicht zu einer Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebaute Bereiche liegt.
Es wird nicht zu erheblichen Störungen kommen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Avifauna ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Fazit
Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitate, die nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.
Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.
Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.
Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.
Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Der im Norden verlaufende „Mühlenweg“ (Breite 6,5m) ist bis zur Einmündung in die Gemeindestraße „Auf der Stroht“ ausgebaut.
Hieran wird das neue Baugebiet angeschlossen. Die „innere Erschließung“ wird als Stichstraße mit einer Breite von 6 m ausgebildet.

Um die Versiegelung zu reduzieren und eine möglichst wirtschaftliche und flächenschonende Erschließung umsetzen zu können, werden die Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet.

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

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Baar zu schaffen.

Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die angrenzende Bebauung ebenfalls 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 Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)) sind 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 Baar 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.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Aufgrund des vergleichsweise geringen Gefälles des Geländes verbunden mit einer wenig exponierten Lage ist auch bei Ermöglichung einer größeren Bandbreite an Dachform und -neigung nicht von einer Schädigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

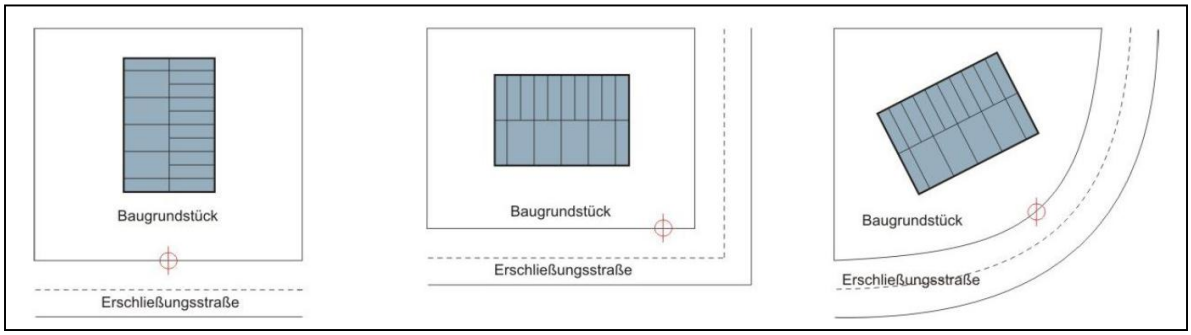

Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt talseitige Grundstücke

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (oberster Punkt der Dachhaut) von 9 m.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

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 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 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.

Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Der Stroht", 2. Erweiterung liegt darin, die Ortsgemeinde Baar und ihre Ortsteile 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. So sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule ebenso wie Gründächer 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 (Ober-)Baar erfolgen.
Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel

Fernmeldekabel 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/ Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Im Bereich der Gemeindestraße „Mühlenweg“ ist ein entsprechende Anschlusskanal für Schmutzwasser vorhanden. Die Ableitung und Verbringung des Niederschlagswassers wird derzeit geprüft.

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.

Sollte im Zuge der Brauchwassernutzung auch eine Beschickung von sanitären Anlagen und häusliches Abwasser entstehen, ist in die Zuleitung nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel nach vorheriger Antragstellung und Genehmigung ein geeichter Wasserzähler einzubauen.

Diese ermittelten Wassermengen werden dann zusätzlich zu Schmutzwassergebühren herangezogen (Anschlusszwang).

Beitragspflichten:
Unter umfassenden Vorhaltungen von öffentlichen Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen wird unabhängig von der Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke ein umfassender Einmalbeitragsanspruch nach der Entgeltsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel entstehen.

6.4 Starkregen/Hochwasservorsorge

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind für das Plangebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten (vgl. https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/).

6.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel“ (AZV) und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.

Das zu etablierende Stichstraßensystem sowie die Kurvenbereiche sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

7 Schallschutz

……..

8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes.

Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Baar. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist somit entbehrlich.

9 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	8.400 m²
Grünflächen			
	Öffentliche Grünflächen	ca.	1.255 m²
	Ableitung Oberflächenwasser	ca.	1.025 m²
Verkehrsflächen			
	Straßenfläche	ca.	1.645 m²
	Fußweg	ca.	75 m²
Plangebiet		ca.	12.400 m²

10 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Der Stroht“, 2. 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 BauGB durchzuführen.

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. Diese wurde zwischenzeitig durch das Baulandmobilisierungsgesetz verlängert.

Bis zum 31. Dezember 2024 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 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 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 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2024 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, 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 „Der Stroht“, 2. Erweiterung schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Oberbaar an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2024 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 1,2 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird standartmäßig auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 4.340 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 Baar verfügt selbst über 6 noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze.

Darüber hinaus stehen einige wenige 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 (12 konkret bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Baar im Heimatort bzw. den Ortsteilen 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 Flächennutzungsplanes (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 „Der Stroht“, 2. 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 Planaufstellung die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 I und 4 I sowie der Offenlage gemäß § 3 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 sollen verschiedene Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen werden.

c) Artenschutz

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

Baar, den..... .....
(Erwin Augel) Bürgermeister