
- BEBAUUNGSPLAN -

"Zwischen der Straße", Ortsgemeinde Hirten, Ortsteil Kreuznick

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

August 2024



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 | 7 |
| 3.3 | Schutzgebiete | 8 |
| 4 | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung | 11 |
| 5 | Städtebauliche Konzeption | 18 |
| 5.1 | Erschließung | 18 |
| 5.2 | Bauliche und sonstige Nutzung | 19 |
| 5.3 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 21 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 6.1 | Stromversorgung | 22 |
| 6.2 | Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel | 22 |
| 6.3 | Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser | 22 |
| 6.4 | Starkregen/Hochwasservorsorge | 23 |
| 6.5 | Müllentsorgung | 23 |
| 7 | Wasserhaushaltsbilanz | 23 |
| 8 | Bodenordnung | 24 |
| 9 | Flächenbilanz | 24 |
| 10 | Verfahrensart | 24 |



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Hirten gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung Osten des Ortsteils Kreuznick.

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, 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 der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die im geplanten Baugebiet befindlichen Flächen wurden bereits vollständig durch die Ortsgemeinde Hirten erworben, 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.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 wurde dieser für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden. Das Verfahren wird somit auf Basis des § 215a BauGB fortgeführt.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

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

§ 215a führt hierzu weiter aus:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.



Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Das Verfassen eines Umweltberichts sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden nach wie vor als nicht erforderlich angesehen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hirten daher am **23.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Zwischen der Straße"** gefasst.

Am 01.02.2024 wurde ein Umstellungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens auf Basis des § 215a BauGB 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 Hirten liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz. Der Ortsteil Kreuznick liegt westlich der Ortsgemeinde Hirten.

Der ca. 1,2 ha umfassende Geltungsbereich "Zwischen der Straße" befindet sich am östlichen Rand der Ortslage.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Acker und Grünflächen an. Unmittelbar südlich verläuft die Bundesstraße 258 (innerhalb der OD).



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

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland/Grünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme eines Einzelbaums am nördlichen Rand und weniger Sträucher im Zentrum keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist überwiegend 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 Westen nach Osten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 10 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 486 m über NN im Westen und 480 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.



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

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

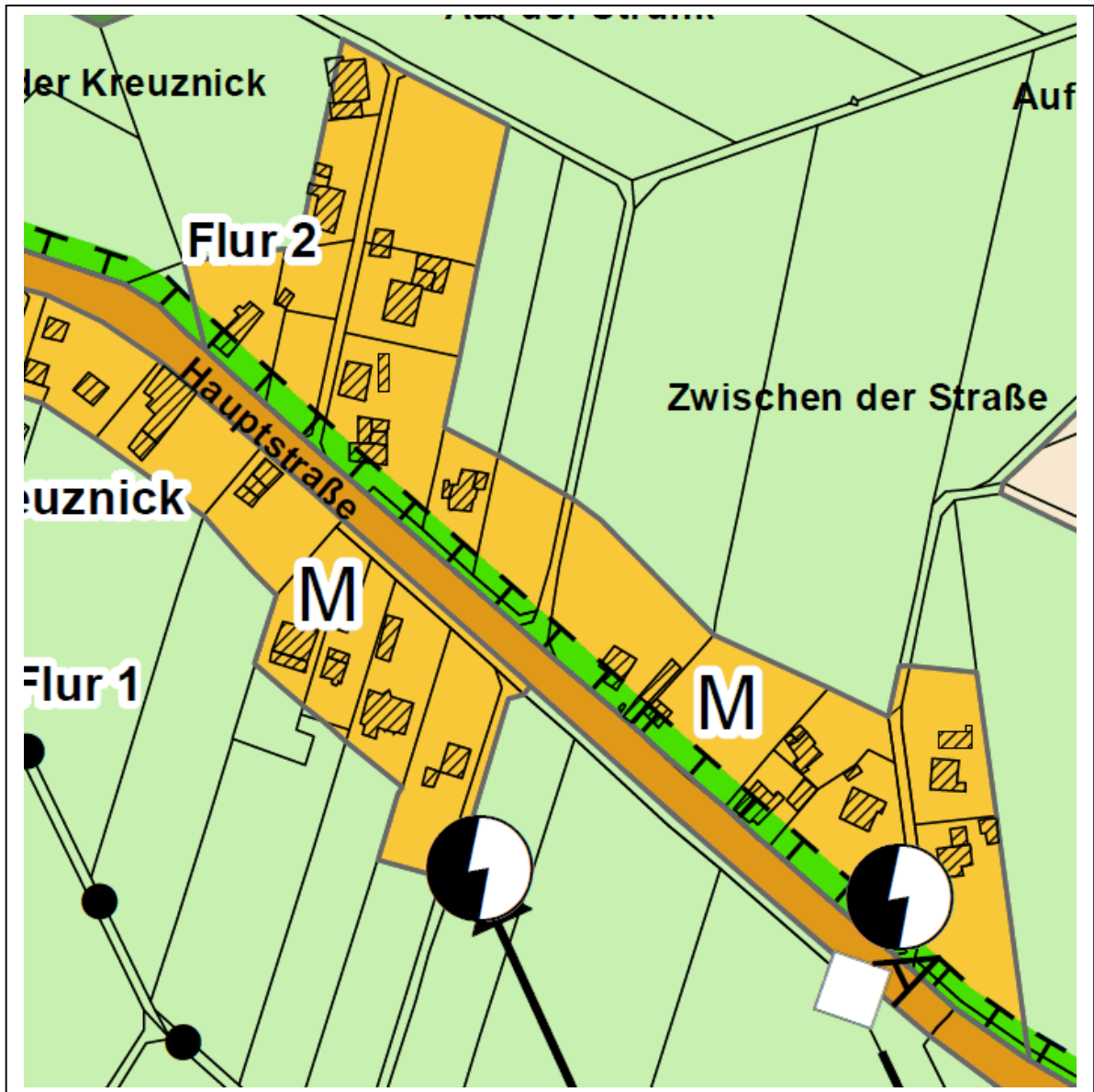


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist ein kleiner Teil entlang der B 258 als gemischte Baufläche dargestellt. Der größte Teil ist als landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) dargestellt.

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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach wie vor im Wege der Berichtigung angepasst wird.



Hierbei ist zu bedenken, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung entsprechen muss.

In § 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 § 215a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich ebenfalls, 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).

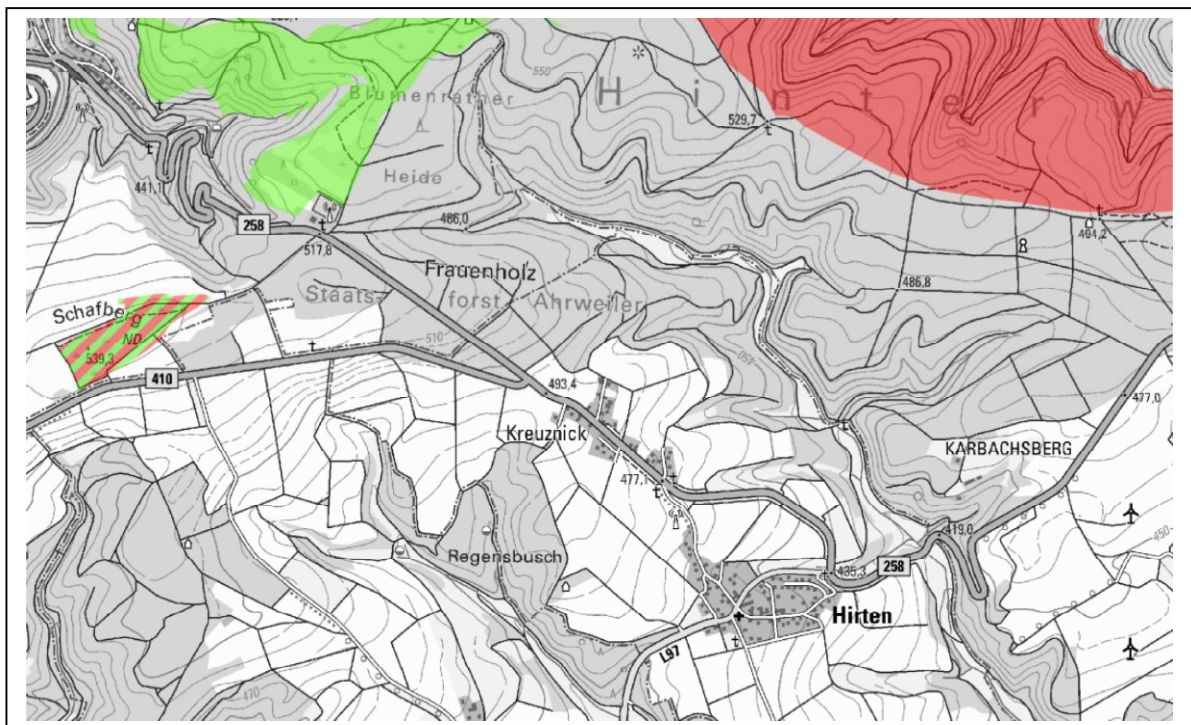


Abb. 5: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

FFH Gebiete

Das FFH-Gebiet „Wacholderheiden der Osteifel“ (FFH-5608-303) liegt ca. 1,5 km westlich Luftlinie des Plangebietes.



Ziel

Allgemein gelten als Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die in Anhang I und Anhang II der Richtlinie genannten Lebensräume bzw. Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Auswirkungen

Der Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 1,5 km.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauarbeiten wird verursacht, wird jedoch aufgrund der Entfernung nicht in das Gebiet einwirken. Emissionen durch Straßen und Verkehr werden nicht soweit erhöht, dass Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen.

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 Schutzziele des FFH-Gebietes „Wacholderheiden der Osteifel“ auf.

VSG Gebiete

Das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 1,5 km westlich bzw. ca. 1,2 km nördlich Luftlinie des Plangebietes.

Erhaltungsziele

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald als Nahrungshabitat und nicht intensiv genutztem Grünland.

Auswirkungen auf das VSG-Gebiet:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 1,2 km Luftlinie in nord- nordwestlicher Richtung. Dazwischen erstrecken sich die Bundesstraßen B 410 und B 258, Waldflächen 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 das Plangebiet im Randbereich eines Kernlebensraumes des Schwarzstorches.



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 walddaher 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 Besiedlung 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 annähernd 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.

Außerdem liegt nach den Verbreitungskarten der SGD Nord das Plangebiet im Gesamtlebensraum des Wespenbussards, auch hier in einem Randbereich der ausgewiesenen Lebensraumbereiche.

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.

Nach Aussagen von Artkennern ist der Wespenbussard nicht besonders scheu, doch liegen auch Angaben von 100 – 200 m Fluchtdistanz vor.

Das Plangebiet und seine Umgebung entsprechen nicht diesen Lebensraumbedingungen. Somit kann die Beeinträchtigung von Biotopen des Wespenbussards ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von Flugbahnen sind nicht zu erwarten: Die Kleinflächigkeit des Plangebietes, welches die bereits vorhandene Siedlungsnutzung gering vergrößert, sprechen dagegen.



In der Fachliteratur wird für Wespenbussarde eine relativ geringe Flughöhe zwischen 50 und 250 m dokumentiert. Dabei üben Siedlungen jedoch keine Wirkung auf das Flugverhalten aus. Diese geringe Flughöhe verursacht hohe Kollisionsoffer durch Windkraftanlagen, dies ist bei einer dörflichen Siedlung nicht zu erwarten.

Der Aktionsraum des Wespenbussards wird folglich durch das Planungsvorhaben nicht eingeschränkt.

Ergebnis

Es treten keine Konflikte mit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes „Ahrgebirge“ auf.

Fazit:

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

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

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 zurück geht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.



Zusammenfassende Bewertung

Der Planbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Biotopvielfalt ist gering, der Biotopwert entsprechend niedrig. Störungen bzw. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der intensiven Acker- und Grünlandnutzung und der umgebenden Siedlungs- und Erholungsnutzung vor allem für Boden und Tierwelt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Arten- und Biotopschutz wird aufgrund des geringen Biotopangebotes als mäßig hoch eingestuft.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Boden, Klima und Wasser sind nicht vorhanden.

Markante Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild sind die Gehölzbestände der Gartenbrache an der Hauptstraße.

Das Planungsgelände besitzt als Teil des Gesamtlandschaftsraumes mittlere Bedeutung für die Naherholung.

Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Bei einer Ausweisung als Bauland ist bei einer Nettobaulandfläche von ca. 10.000 qm, GFZ 0,35, incl. zulässiger Überschreitung nach BauNVO mit einer Versiegelung von etwa 5.250 qm zu rechnen. Dazu kommen Erschließungsflächen von ca. 1.400 qm, incl. Fußweg. Aufgrund der Integration vorhandener Straßenfläche von ca. 65 qm liegt damit die Neuversiegelung bei ca. 6.585 qm.

Diese Versiegelung mit Auswirkungen auf Klima, Boden und Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich.

Von mäßig hoher Eingriffserheblichkeit ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung. Sie grenzt südlich die an vorhandene Siedlung an und ist ansonsten dreiseitig sichtexponiert. Eine geringe Minderung des Wohn- und Erholungswertes für die Anlieger ist gegeben.

Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind mäßig, da es sich um eine diesbezüglich durch intensive Acker- und Grünlandnutzung deutlich vorbelastete Fläche handelt. Negativ, jedoch kompensierbar, ist die nötige Rodung von Gehölzbestand im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße zur Hauptstraße.

Inwieweit hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auftreten können, wird in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausgeführt.

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 150 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, empfohlen aus der Pflanzenliste I, 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.

Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Planurkunde sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 2-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B
A C C C B B Rapport

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Ligustrum vulgare - Liguster
- C Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- D Prunus spinosa - Schlehe



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

M2 Regenrückhaltebecken

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie. Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Hinweis: Im Rahmen der späteren Erstellung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-antrags ist für die Fläche ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit Bepflanzungsplan zu erstellen.

Verkehrsgrün

§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB

Gemäß Planurkunde ist auf der gekennzeichnete Fläche Verkehrsgrün anzulegen. Dazu ist die Fläche als Grünland einzusäen. Mahd ist nach Erfordernis durchzuführen bei Abtransport des Mähgutes.

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

Vorgenommen wurde eine theoretische artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datenlage.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste des ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014
Kartenblatt TK 25 5608 Virneburg
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterblatt 3645576 (Fehlanzeige)

Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten, da keine Wasserflächen vorhanden sind.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 12.04.2023 von 10.00 – 12:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 8° C, regnerisch, bedeckt)
begangen.



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

Fledermäuse

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

In den verfallenen Nebengebäuden sowie im Wohnhaus sind Quartiere von Fledermäusen möglich. Sollte diese Fläche miteinbezogen werden, so ist eine entsprechende Kontrolluntersuchung nötig.

Die Rodung von Gehölzen in der Winterzeit verhindert eine Störung bzw. die Tötung von Fledermäusen, da etwaige Sommerquartiere zu diesem Zeitraum bereits verlassen sind.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Acker- und Grünlandnutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Nach Norden und Westen anschließend reicht das Acker- und Grünland weiter. 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 Gehölzbestände einer Gartenbrache. Die hier wenigen vorkommenden fruchtragenden Sträucher können den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus nicht erfüllen.

Es sind weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in den Gehölzen des Planbereichs vorhanden.

Vorkommen der Haselmaus werden daher für das Plangebiet als unwahrscheinlich eingestuft.

Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art im straßen- und siedlungsnahen Plangebiet auszuschließen.

Ein Jagdrevier des Luchses ist aufgrund der Siedlungsnähe und der vorbeiführenden Straße sowie der nicht unmittelbar an Wald anschließenden Ackerlandflächen 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 könnte im Untersuchungsraum in der Gartenbrache in geringem Umfang Sonnenplätze und Steinablagerungen als Teilhabitate finden. Geeignete Eiablageplätze fehlen jedoch.

Die Grünland- und Ackerflächen des Planungsraumes scheiden als Lebensraum aus.

Falls sich an warmen Tagen auf den wenigen Steinen Tiere sonnen (außerhalb des Planbereichs), so kann es sich nur um die zeitweise Nutzung eines Teilhabitates handeln, stabile Populationen sind nicht möglich.

Der Bereich bleibt von den Bauvorhaben unbeeinträchtigt, Störungen, die zu Vergrünungen führen sind nicht zu erwarten.

Die Schlingnatter ist für den Planbereich auszuschließen: Die intensive Acker- und Grünlandnutzung stellt kein geeignetes Biotop für die Schlingnatter dar. Essentielle Teilhabitate für Versteck und Fortpflanzung fehlen.

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

Insekten

Käfer- und Heuschreckenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant.

An Schmetterlingen artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sind aufgrund fehlender Lebensräume/Futterpflanzen im Plangebiet sowie randlich des Plangebietes auszuschließen.

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 Acker- und Grünlandnutzung und die Nähe zu Straßen und Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Fehlende Gebäude im Plangebiet lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.

Fehlende Baumhöhlen verhindern die Brut von Höhlenbrütern.

Gehölzbrüter sind in der Baumgruppe möglich und wahrscheinlich.

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 der Siedlung ausweichen. Die gehölzabhängigen Siedlungsarten finden außerhalb des Plangebietes alternative Brutmöglichkeiten. Zudem werden mit der zukünftigen Besiedlung des Plangebietes Gehölze angepflanzt und dadurch Ersatzbrutmöglichkeiten geschaffen.

Bei der Inanspruchnahme der Acker- und Grünlandflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und Straße sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch stöempfindlichere 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 vorkommende 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 sowie vor allem qualitativ hochwertigere Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können somit auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen. 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 Habitats, 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

Das neue Baugebiet wird an die südlich angrenzende „Hauptstraße“ (B 258) angeschlossen. Die 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 Hirten 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 Hirten 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 richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 10%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

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 folgendes festgesetzt:

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

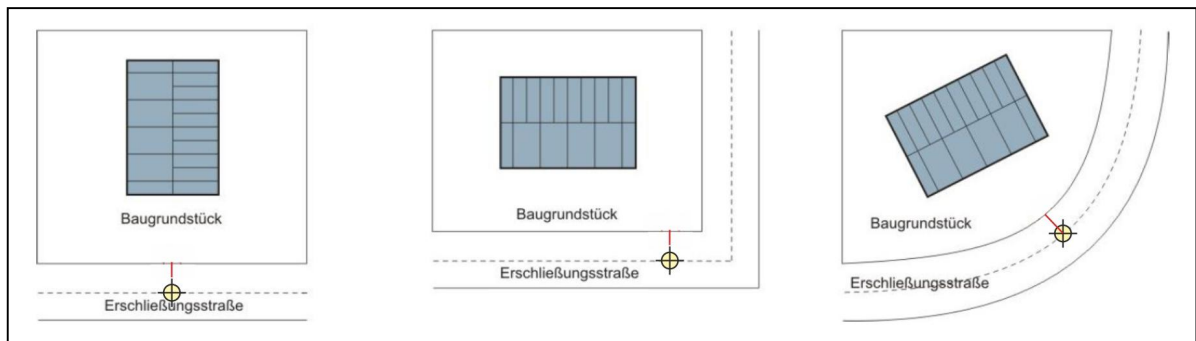


Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt talseitige Grundstücke

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für talseitige Grundstücke die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und für bergseitige Grundstücke das natürliche Gelände/Urgelände an der ungünstigsten Stelle/niedrigster Punkt am Haus.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachhaut/Oberkante Attika) gemessen an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.

WA1: 9 m

WA2: 8 m

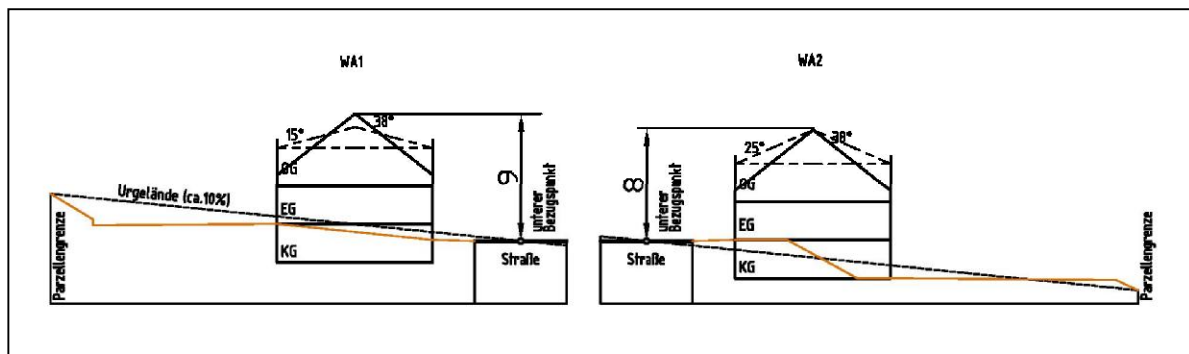


Abb. 7: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

Die Einteilung in WA1 und WA2 wurde aufgrund der topografischen Situation gewählt, um übermäßige Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden und Grundstücken zu vermeiden.



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. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und trägt darüber hinaus auch den Themen Ziel- und Quellverkehr, erdrückende Wirkung und wildem Parken Rechnung.

Weiterhin sollen negative bodenrechtliche Entwicklungen vermieden werden, da verstärkter Mehrfamilienhausbau erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Grundstückspreise führt.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Zwischen der Straße“ liegt darin, die Ortsgemeinde Hirten bzw. den Ortsteil Kreuznick 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 Hirten-Kreuznick 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 der vorhandenen Straßenfläche.

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 „Hauptstraße“ ist ein entsprechende Anschlusskanal für Schmutzwasser vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Rückhaltefläche (Erdbecken) im Süden des Plangebietes zugeführt und nach Drosselung über einen Kanal Richtung „Hauptstraße“ abgeführt.

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

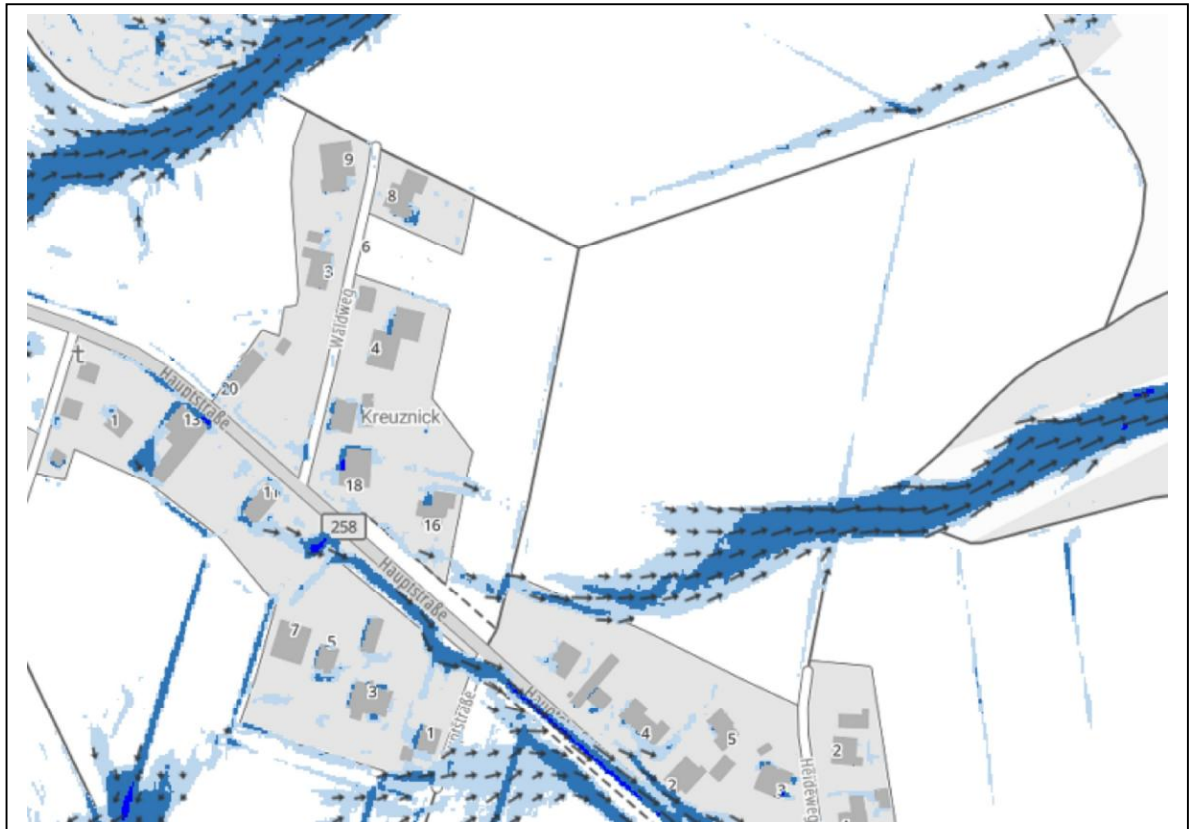


Abb. 9: Auszug aus der Starkregenkarte RLP (wasserportal.rlp-umwelt.de) - unmaßstäblich

Unterhalb des Plangebietes befindet sich aufgrund der vorhandenen Topografie eine Fluttrasse.

Direkte Beeinträchtigungen/Gefährdungen für das Plangebiet bestehen nicht.

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 Wasserhaushaltsbilanz

Wird derzeit erstellt.



8 Bodenordnung

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

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

9 Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------|---------------|-----|-----------------------|
| Nettobauland | | ca. | 10.265 m ² |
| Verkehrsflächen | Straßenfläche | ca. | 1.360 m ² |
| | Fußweg | ca. | 35 m ² |
| | Verkehrsgrün | ca. | 250 m ² |
| <hr/> | | | |
| Plangebiet | | ca. | 11.910 m ² |

10 Verfahrensart

Das vorliegende Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.



§ 215a führt hierzu aus:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Somit können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens bleiben bestehen – etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Handhabung im vorliegenden Verfahren

Obwohl in Rechtskreisen teilweise die Meinung vertreten wird, dass es sich bei § 215 a BauGB lediglich um eine Rechtsfolgenverweisung handelt und die ursprünglichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB in der Fortführung der Verfahren nicht mehr anzuhalten sind (so auch Kerkmann / Saame in BauR 2024, 217-229, siehe Seite 33), wird hier eine Prüfung anhand dieser Voraussetzungen aufgeführt, da diese weitergehend sind und im Falle der Einhaltung die eventuell erleichterten Fortführungsvoraussetzungen nach § 215 a BauGB in jedem Fall auch eingehalten werden.

Eine im Hinblick auf mögliche Vereinfachungen durch § 215 a BauGB erweiterte Planung (z.B. Plangebietsgröße, Nutzungsarten, ...) war städtebaulich nach Auffassung des Ortsgemeinderates weder erforderlich, noch gewünscht, so dass hierauf nicht näher eingegangen werden muss.

Anwendungsvoraussetzungen

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

Hier

Das Plangebiet „Zwischen der Straße“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Hirten (Ortsteil Kreuznick) an und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand.



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.

Hier

Das Plangebiet umfasst rund 1,2 Hektar (10.265 m² Nettobauland). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet (10.265 m² x 0,35) 3.593 m², also weniger als 10.000 m², beträgt.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß § 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 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 Hirten verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindlichen 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 kaum leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freierwerdenden 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 (10 konkret bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Hirten im Heimatort bzw. dem Ortsteil 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 §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.

Rechtsfolgen

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

Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden.

Gemäß §§ 215a 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.



Bebauungsplanaufstellung

Verfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen der Straße“ als beschleunigtes Verfahren nach §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

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 Grünordnungsplanes (reduzierter Umfang) sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 werden verschiedene Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen.



c) Artenschutz

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

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitats, 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.

Die erstellten Unterlagen und definierten Maßnahmen gehen über die Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung hinaus.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, erhebliche Umweltauswirkungen stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Abschließend wird auf einen aktuellen Aufsatz von Prof. Dr. Kerkmann und RA Saame in BauR 2024, 217-229 verwiesen. Diese bewerten die aktuelle Situation wie folgt:

„In der gefundenen Ausgestaltung sieht die Abwicklungsvorschrift des neuen § 215a BauGB indes nur vor, dass Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b BauGB vor Ablauf des 31.12.2023 förmlich eingeleitet ... bzw. Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden ..., unter bestimmten Voraussetzungen und Einschränkungen ... in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen bzw. geheilt werden können. Hierbei dürfte es wohl um einen „Rechtsfolgenverweis“ handeln. Dass tatsächlich aber auch die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB (Grundfläche von weniger als 10.000 m², Zulassung nur von Wohnnutzung und Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorgelegen haben müssen, damit die Verfahren unter Inanspruchnahme des § 13a BauGB beendet bzw. geheilt werden können, erscheint aus Sicht des Gesetzes jedenfalls nach seinem Wortlaut nicht zwingend erforderlich.“



Demnach wäre die hier vorgebrachte Voraussetzung des seinerzeitigen § 13 b BauGB im jetzigen Verfahren nach § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB nicht mehr zu prüfen.

Hirten, den.....

.....
(Werner Engels) Bürgermeister

- BEBAUUNGSPLAN -

"Zwischen der Straße", Ortsgemeinde Hirten, Ortsteil Kreuznick

Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

August 2024



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 | 7 |
| 3.3 | Schutzgebiete | 8 |
| 4 | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung | 11 |
| 5 | Städtebauliche Konzeption | 18 |
| 5.1 | Erschließung | 18 |
| 5.2 | Bauliche und sonstige Nutzung | 19 |
| 5.3 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 21 |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 22 |
| 6.1 | Stromversorgung | 22 |
| 6.2 | Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel | 22 |
| 6.3 | Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser | 22 |
| 6.4 | Starkregen/Hochwasservorsorge | 23 |
| 6.5 | Müllentsorgung | 23 |
| 7 | Wasserhaushaltsbilanz | 23 |
| 8 | Bodenordnung | 24 |
| 9 | Flächenbilanz | 24 |
| 10 | Verfahrensart | 24 |



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Hirten gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung Osten des Ortsteils Kreuznick.

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, 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 der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die im geplanten Baugebiet befindlichen Flächen wurden bereits vollständig durch die Ortsgemeinde Hirten erworben, 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.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 wurde dieser für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden. Das Verfahren wird somit auf Basis des § 215a BauGB fortgeführt.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

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

§ 215a führt hierzu weiter aus:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.



Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Das Verfassen eines Umweltberichts sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden nach wie vor als nicht erforderlich angesehen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hirten daher am **23.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Zwischen der Straße"** gefasst.

Am 01.02.2024 wurde ein Umstellungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens auf Basis des § 215a BauGB 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 Hirten liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz. Der Ortsteil Kreuznick liegt westlich der Ortsgemeinde Hirten.

Der ca. 1,2 ha umfassende Geltungsbereich "Zwischen der Straße" befindet sich am östlichen Rand der Ortslage.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden und Osten schließen sich Acker und Grünflächen an. Unmittelbar südlich verläuft die Bundesstraße 258 (innerhalb der OD).



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

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland/Grünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme eines Einzelbaums am nördlichen Rand und weniger Sträucher im Zentrum keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist überwiegend 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 Westen nach Osten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 10 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 486 m über NN im Westen und 480 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.



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

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

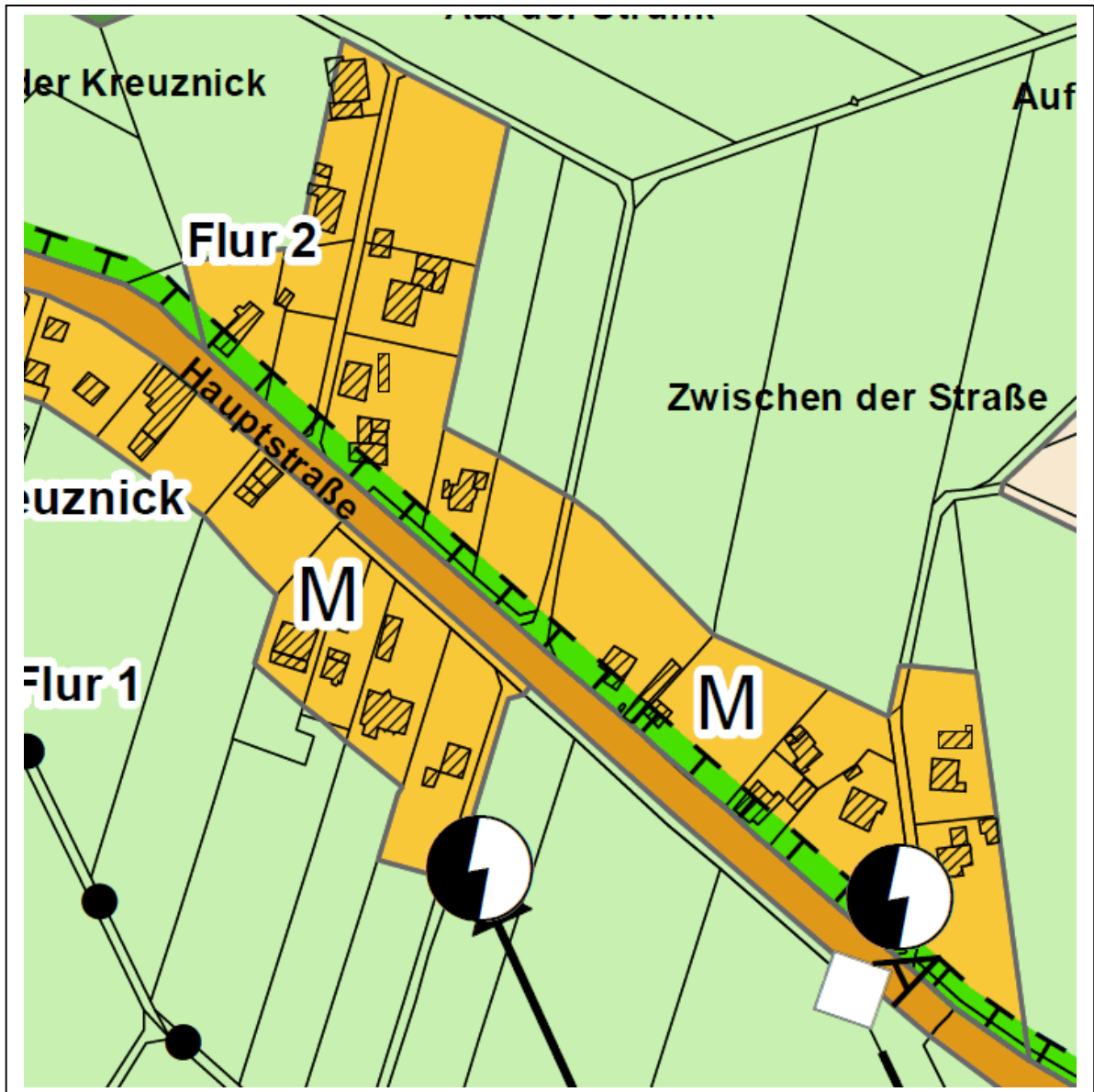


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist ein kleiner Teil entlang der B 258 als gemischte Baufläche dargestellt. Der größte Teil ist als landwirtschaftliche Fläche (Dauergrünland) dargestellt.

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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach wie vor im Wege der Berichtigung angepasst wird.



Hierbei ist zu bedenken, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung entsprechen muss.

In § 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 § 215a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich ebenfalls, 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).

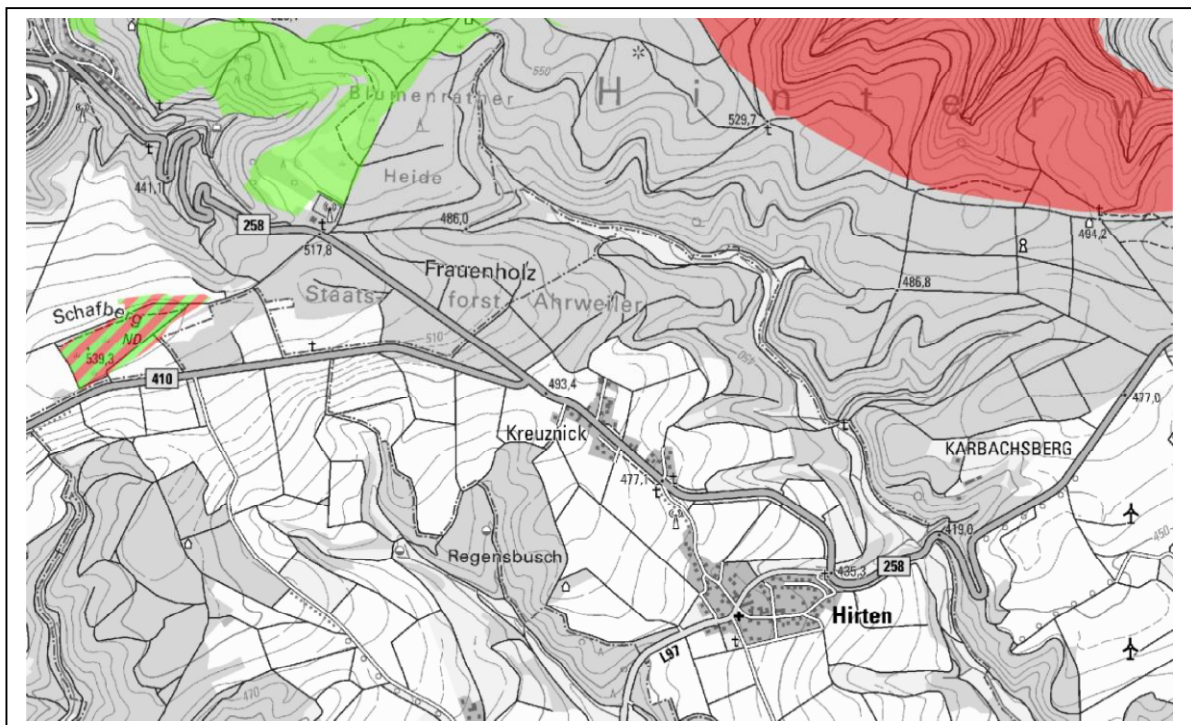


Abb. 5: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

FFH Gebiete

Das FFH-Gebiet „Wacholderheiden der Osteifel“ (FFH-5608-303) liegt ca. 1,5 km westlich Luftlinie des Plangebietes.



Ziel

Allgemein gelten als Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die in Anhang I und Anhang II der Richtlinie genannten Lebensräume bzw. Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Auswirkungen

Der Mindestabstand zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet beträgt ca. 1,5 km.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauarbeiten wird verursacht, wird jedoch aufgrund der Entfernung nicht in das Gebiet einwirken. Emissionen durch Straßen und Verkehr werden nicht soweit erhöht, dass Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen.

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 Schutzziele des FFH-Gebietes „Wacholderheiden der Osteifel“ auf.

VSG Gebiete

Das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 1,5 km westlich bzw. ca. 1,2 km nördlich Luftlinie des Plangebietes.

Erhaltungsziele

Erhaltung oder Wiederherstellung der natürlichen Gewässer- und Uferzonendynamik, ihrer typischen Lebensräume und -gemeinschaften sowie der Gewässerqualität, Erhaltung oder Wiederherstellung von Laubwald und Mischwald als Nahrungshabitat und nicht intensiv genutztem Grünland.

Auswirkungen auf das VSG-Gebiet:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum VSG beträgt ca. 1,2 km Luftlinie in nord- nordwestlicher Richtung. Dazwischen erstrecken sich die Bundesstraßen B 410 und B 258, Waldflächen 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 das Plangebiet im Randbereich eines Kernlebensraumes des Schwarzstorches.



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 walddaher 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 Besiedlung 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 annähernd 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.

Außerdem liegt nach den Verbreitungskarten der SGD Nord das Plangebiet im Gesamtlebensraum des Wespenbussards, auch hier in einem Randbereich der ausgewiesenen Lebensraumbereiche.

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.

Nach Aussagen von Artkennern ist der Wespenbussard nicht besonders scheu, doch liegen auch Angaben von 100 – 200 m Fluchtdistanz vor.

Das Plangebiet und seine Umgebung entsprechen nicht diesen Lebensraumbedingungen. Somit kann die Beeinträchtigung von Biotopen des Wespenbussards ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen von Flugbahnen sind nicht zu erwarten: Die Kleinflächigkeit des Plangebietes, welches die bereits vorhandene Siedlungsnutzung gering vergrößert, sprechen dagegen.



In der Fachliteratur wird für Wespenbussarde eine relativ geringe Flughöhe zwischen 50 und 250 m dokumentiert. Dabei üben Siedlungen jedoch keine Wirkung auf das Flugverhalten aus. Diese geringe Flughöhe verursacht hohe Kollisionsopfer durch Windkraftanlagen, dies ist bei einer dörflichen Siedlung nicht zu erwarten.

Der Aktionsraum des Wespenbussards wird folglich durch das Planungsvorhaben nicht eingeschränkt.

Ergebnis

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

Fazit:

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

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

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 zurück geht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.



Zusammenfassende Bewertung

Der Planbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Biotopvielfalt ist gering, der Biotopwert entsprechend niedrig. Störungen bzw. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der intensiven Acker- und Grünlandnutzung und der umgebenden Siedlungs- und Erholungsnutzung vor allem für Boden und Tierwelt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Arten- und Biotopschutz wird aufgrund des geringen Biotopangebotes als mäßig hoch eingestuft.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Boden, Klima und Wasser sind nicht vorhanden.

Markante Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild sind die Gehölzbestände der Gartenbrache an der Hauptstraße.

Das Planungsgelände besitzt als Teil des Gesamtlandschaftsraumes mittlere Bedeutung für die Naherholung.

Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Bei einer Ausweisung als Bauland ist bei einer Nettobaulandfläche von ca. 10.000 qm, GFZ 0,35, incl. zulässiger Überschreitung nach BauNVO mit einer Versiegelung von etwa 5.250 qm zu rechnen. Dazu kommen Erschließungsflächen von ca. 1.400 qm, incl. Fußweg. Aufgrund der Integration vorhandener Straßenfläche von ca. 65 qm liegt damit die Neuversiegelung bei ca. 6.585 qm.

Diese Versiegelung mit Auswirkungen auf Klima, Boden und Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich.

Von mäßig hoher Eingriffserheblichkeit ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bebauung. Sie grenzt südlich die an vorhandene Siedlung an und ist ansonsten dreiseitig sichtexponiert. Eine geringe Minderung des Wohn- und Erholungswertes für die Anlieger ist gegeben.

Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind mäßig, da es sich um eine diesbezüglich durch intensive Acker- und Grünlandnutzung deutlich vorbelastete Fläche handelt. Negativ, jedoch kompensierbar, ist die nötige Rodung von Gehölzbestand im Einmündungsbereich der inneren Erschließungsstraße zur Hauptstraße.

Inwieweit hier artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auftreten können, wird in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ausgeführt.

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 150 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, empfohlen aus der Pflanzenliste I, 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.

Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Planurkunde sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 2-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B
A C C C B B Rapport

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Ligustrum vulgare - Liguster
- C Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- D Prunus spinosa - Schlehe



Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

M2 Regenrückhaltebecken

§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB

Die Regenrückhaltung erfolgt als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit wechselnden Böschungen und einer geländeangepassten Randlinie. Bepflanzungen sind nach ökologischer und funktionaler Erfordernis vorzunehmen.

Hinweis: Im Rahmen der späteren Erstellung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-antrags ist für die Fläche ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit Bepflanzungsplan zu erstellen.

Verkehrsgrün

§ 9 (1) Nr.25 a und b BauGB

Gemäß Planurkunde ist auf der gekennzeichnete Fläche Verkehrsgrün anzulegen. Dazu ist die Fläche als Grünland einzusäen. Mahd ist nach Erfordernis durchzuführen bei Abtransport des Mähgutes.

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

Vorgenommen wurde eine theoretische artenschutzrechtliche Vorabschätzung nach vorhandener Datenlage.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste des ARTeFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014
Kartenblatt TK 25 5608 Virneburg
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterblatt 3645576 (Fehlanzeige)

Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten, da keine Wasserflächen vorhanden sind.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 12.04.2023 von 10.00 – 12:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 8° C, regnerisch, bedeckt)
begangen.



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

Fledermäuse

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

In den verfallenen Nebengebäuden sowie im Wohnhaus sind Quartiere von Fledermäusen möglich. Sollte diese Fläche miteinbezogen werden, so ist eine entsprechende Kontrolluntersuchung nötig.

Die Rodung von Gehölzen in der Winterzeit verhindert eine Störung bzw. die Tötung von Fledermäusen, da etwaige Sommerquartiere zu diesem Zeitraum bereits verlassen sind.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Acker- und Grünlandnutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Nach Norden und Westen anschließend reicht das Acker- und Grünland weiter. 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 Gehölzbestände einer Gartenbrache. Die hier wenigen vorkommenden fruchtragenden Sträucher können den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus nicht erfüllen.

Es sind weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in den Gehölzen des Planbereichs vorhanden.

Vorkommen der Haselmaus werden daher für das Plangebiet als unwahrscheinlich eingestuft.

Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art im straßen- und siedlungsnahen Plangebiet auszuschließen.

Ein Jagdrevier des Luchses ist aufgrund der Siedlungsnähe und der vorbeiführenden Straße sowie der nicht unmittelbar an Wald anschließenden Ackerlandflächen 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 könnte im Untersuchungsraum in der Gartenbrache in geringem Umfang Sonnenplätze und Steinablagerungen als Teilhabitate finden. Geeignete Eiablageplätze fehlen jedoch.

Die Grünland- und Ackerflächen des Planungsraumes scheiden als Lebensraum aus.

Falls sich an warmen Tagen auf den wenigen Steinen Tiere sonnen (außerhalb des Planbereichs), so kann es sich nur um die zeitweise Nutzung eines Teilhabitates handeln, stabile Populationen sind nicht möglich.

Der Bereich bleibt von den Bauvorhaben unbeeinträchtigt, Störungen, die zu Vergrämungen führen sind nicht zu erwarten.

Die Schlingnatter ist für den Planbereich auszuschließen: Die intensive Acker- und Grünlandnutzung stellt kein geeignetes Biotop für die Schlingnatter dar. Essentielle Teilhabitate für Versteck und Fortpflanzung fehlen.

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

Insekten

Käfer- und Heuschreckenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant.

An Schmetterlingen artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sind aufgrund fehlender Lebensräume/Futterpflanzen im Plangebiet sowie randlich des Plangebietes auszuschließen.

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 Acker- und Grünlandnutzung und die Nähe zu Straßen und Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Fehlende Gebäude im Plangebiet lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.

Fehlende Baumhöhlen verhindern die Brut von Höhlenbrütern.

Gehölzbrüter sind in der Baumgruppe möglich und wahrscheinlich.

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 der Siedlung ausweichen. Die gehölzabhängigen Siedlungsarten finden außerhalb des Plangebietes alternative Brutmöglichkeiten. Zudem werden mit der zukünftigen Besiedlung des Plangebietes Gehölze angepflanzt und dadurch Ersatzbrutmöglichkeiten geschaffen.

Bei der Inanspruchnahme der Acker- und Grünlandflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und Straße sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch stöempfindlichere 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 vorkommende 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 sowie vor allem qualitativ hochwertigere Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Osten gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können somit auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen. 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 Habitats, 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

Das neue Baugebiet wird an die südlich angrenzende „Hauptstraße“ (B 258) angeschlossen. Die 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 Hirten 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 Hirten 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 richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 10%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

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 folgendes festgesetzt:

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

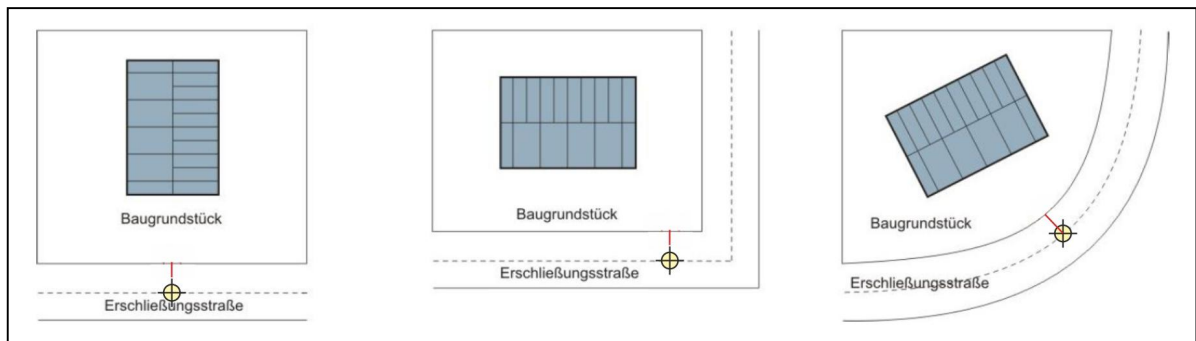


Abb. 6: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt talseitige Grundstücke

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist für talseitige Grundstücke die Straßenoberkante nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und für bergseitige Grundstücke das natürliche Gelände/Urgelände an der ungünstigsten Stelle/niedrigster Punkt am Haus.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachhaut/Oberkante Attika) gemessen an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.

WA1: 9 m

WA2: 8 m

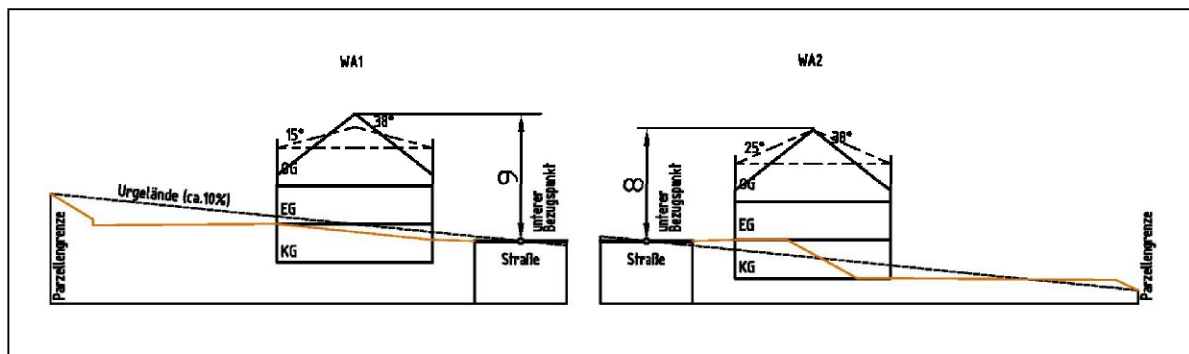


Abb. 7: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

Die Einteilung in WA1 und WA2 wurde aufgrund der topografischen Situation gewählt, um übermäßige Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden und Grundstücken zu vermeiden.



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. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und trägt darüber hinaus auch den Themen Ziel- und Quellverkehr, erdrückende Wirkung und wildem Parken Rechnung.

Weiterhin sollen negative bodenrechtliche Entwicklungen vermieden werden, da verstärkter Mehrfamilienhausbau erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Grundstückspreise führt.

5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Zwischen der Straße“ liegt darin, die Ortsgemeinde Hirten bzw. den Ortsteil Kreuznick 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 Hirten-Kreuznick 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 der vorhandenen Straßenfläche.

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 „Hauptstraße“ ist ein entsprechende Anschlusskanal für Schmutzwasser vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Rückhaltefläche (Erdbecken) im Süden des Plangebietes zugeführt und nach Drosselung über einen Kanal Richtung „Hauptstraße“ abgeführt.

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

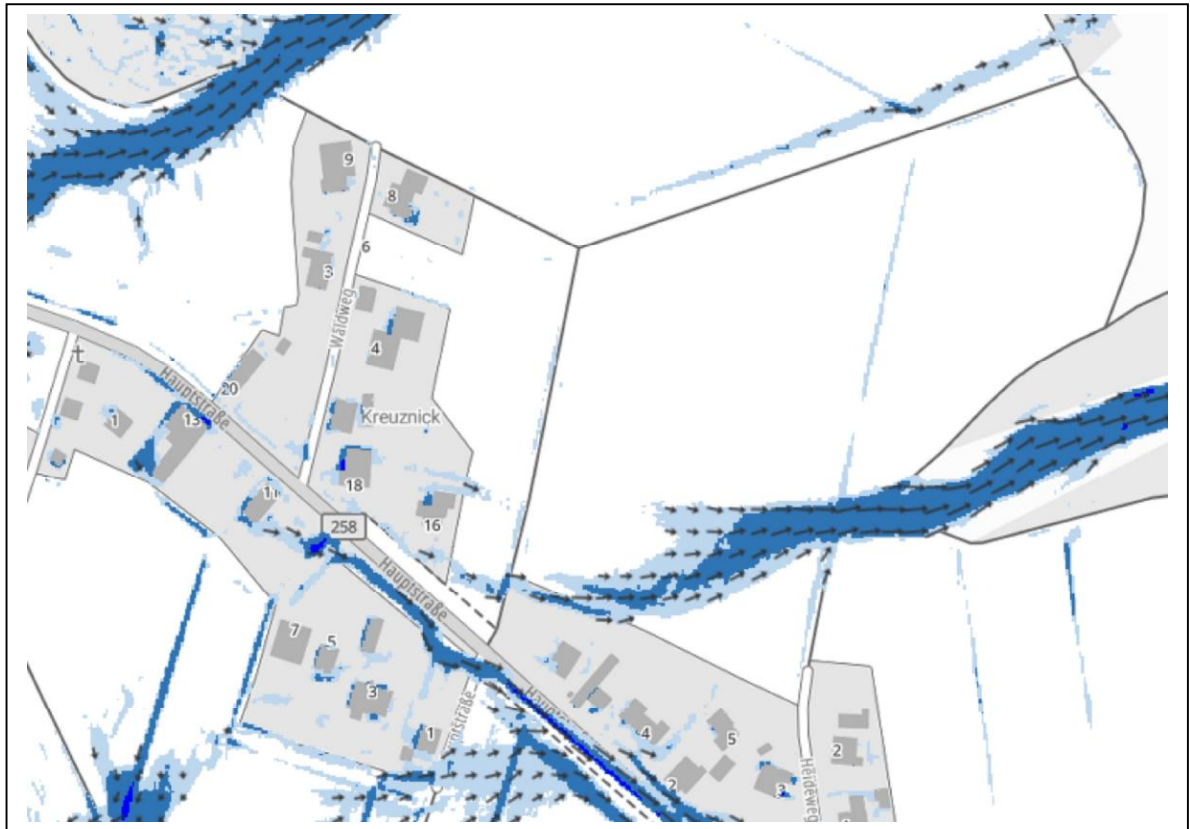


Abb. 9: Auszug aus der Starkregenkarte RLP (wasserportal.rlp-umwelt.de) - unmaßstäblich

Unterhalb des Plangebietes befindet sich aufgrund der vorhandenen Topografie eine Fluttrasse.

Direkte Beeinträchtigungen/Gefährdungen für das Plangebiet bestehen nicht.

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 Wasserhaushaltsbilanz

Wird derzeit erstellt.



8 Bodenordnung

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

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

9 Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------|---------------|-----|-----------------------|
| Nettobauland | | ca. | 10.265 m ² |
| Verkehrsflächen | Straßenfläche | ca. | 1.360 m ² |
| | Fußweg | ca. | 35 m ² |
| | Verkehrsgrün | ca. | 250 m ² |
| <hr/> | | | |
| Plangebiet | | ca. | 11.910 m ² |

10 Verfahrensart

Das vorliegende Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.



§ 215a führt hierzu aus:

Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Somit können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens bleiben bestehen – etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Handhabung im vorliegenden Verfahren

Obwohl in Rechtskreisen teilweise die Meinung vertreten wird, dass es sich bei § 215 a BauGB lediglich um eine Rechtsfolgenverweisung handelt und die ursprünglichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 b BauGB in der Fortführung der Verfahren nicht mehr anzuhalten sind (so auch Kerkmann / Saame in BauR 2024, 217-229, siehe Seite 33), wird hier eine Prüfung anhand dieser Voraussetzungen aufgeführt, da diese weitergehend sind und im Falle der Einhaltung die eventuell erleichterten Fortführungsvoraussetzungen nach § 215 a BauGB in jedem Fall auch eingehalten werden.

Eine im Hinblick auf mögliche Vereinfachungen durch § 215 a BauGB erweiterte Planung (z.B. Plangebietsgröße, Nutzungsarten, ...) war städtebaulich nach Auffassung des Ortsgemeinderates weder erforderlich, noch gewünscht, so dass hierauf nicht näher eingegangen werden muss.

Anwendungsvoraussetzungen

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

Hier

Das Plangebiet „Zwischen der Straße“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Hirten (Ortsteil Kreuznick) an und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand.



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.

Hier

Das Plangebiet umfasst rund 1,2 Hektar (10.265 m² Nettobauland). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet (10.265 m² x 0,35) 3.593 m², also weniger als 10.000 m², beträgt.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß § 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 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 Hirten verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindlichen 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 kaum leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freierwerdenden 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 (10 konkret bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Hirten im Heimatort bzw. dem Ortsteil 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 §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.

Rechtsfolgen

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

Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden.

Gemäß §§ 215a 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.



Bebauungsplanaufstellung

Verfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen der Straße“ als beschleunigtes Verfahren nach §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

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 Grünordnungsplanes (reduzierter Umfang) sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 werden verschiedene Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen.



c) Artenschutz

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

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitats, 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.

Die erstellten Unterlagen und definierten Maßnahmen gehen über die Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung hinaus.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, erhebliche Umweltauswirkungen stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Abschließend wird auf einen aktuellen Aufsatz von Prof. Dr. Kerkmann und RA Saame in BauR 2024, 217-229 verwiesen. Diese bewerten die aktuelle Situation wie folgt:

„In der gefundenen Ausgestaltung sieht die Abwicklungsvorschrift des neuen § 215a BauGB indes nur vor, dass Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b BauGB vor Ablauf des 31.12.2023 förmlich eingeleitet ... bzw. Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden ..., unter bestimmten Voraussetzungen und Einschränkungen ... in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen bzw. geheilt werden können. Hierbei dürfte es wohl um einen „Rechtsfolgenverweis“ handeln. Dass tatsächlich aber auch die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB (Grundfläche von weniger als 10.000 m², Zulassung nur von Wohnnutzung und Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorgelegen haben müssen, damit die Verfahren unter Inanspruchnahme des § 13a BauGB beendet bzw. geheilt werden können, erscheint aus Sicht des Gesetzes jedenfalls nach seinem Wortlaut nicht zwingend erforderlich.“



Demnach wäre die hier vorgebrachte Voraussetzung des seinerzeitigen § 13 b BauGB im jetzigen Verfahren nach § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB nicht mehr zu prüfen.

Hirten, den.....

.....
(Werner Engels) Bürgermeister