
- BEBAUUNGSPLAN -

"Am Streite", 3. Änderung und Erweiterung,
Ortsgemeinde Nachtsheim

Begründung

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



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

Juli 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	Bestehendes Planrecht	8
3.4	Schutzgebiete	9
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	11
5	Städtebauliche Konzeption	21
5.1	Erschließung	21
5.2	Bauliche und sonstige Nutzung	23
5.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	25
6	Ver- und Entsorgung	27
6.1	Stromversorgung	27
6.2	Fernmeldeanlagen	27
6.3	Starkregen/Hochwasservorsorge	27
6.4	Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser	28
6.5	Müllentsorgung	28
7	Archäologische Befunde	29
8	Bodenordnung	30
9	Flächenbilanz	30
10	Verfahrensart	30



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

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

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

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke, 22 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. Auch gibt es in Nachtsheim aktuell nur wenige Leerstände (2) – fast alle freigewordenen Häuser wurden umgehend weiter veräußert und sind bewohnt oder befinden sich aktuell in der Sanierung.

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

Die Ortsgemeinde Nachtsheim hat daher bereits begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

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

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. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht erstellt und im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Eingriff bewertet und entsprechende Flächen und Maßnahmen zur Kompensation festgelegt. 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.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nachtsheim daher am **06.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Am Streite", 3. Änderung und Erweiterung** gefasst.

Am **xx.xx.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 Nachtsheim liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im Westen des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 2,1 ha umfassende Geltungsbereich "Am Streite", 3. Änderung und Erweiterung befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage.

Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich geprägt (Acker- und Grünland) nördlich und östlich schließen sich bebaute Bereiche (Wohnen) an.



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



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



Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Grünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich bis auf einige wenige Gehölze kein Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

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

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Norden nach Süden/Südosten hin ab, wobei die Neigung bei ca. 5-10 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 482 m über NN im Norden und 477 m über NN im Südosten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flure 7, 8 und 10 die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP jedoch nicht gefährdet.

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr ist nicht gegeben. 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.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist die Hälfte des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dargestellt (östlicher Bereich). Der übrige Teil ist als Vorrangfläche für die Landwirtschaft festgesetzt.



3.2 Flächennutzungsplan

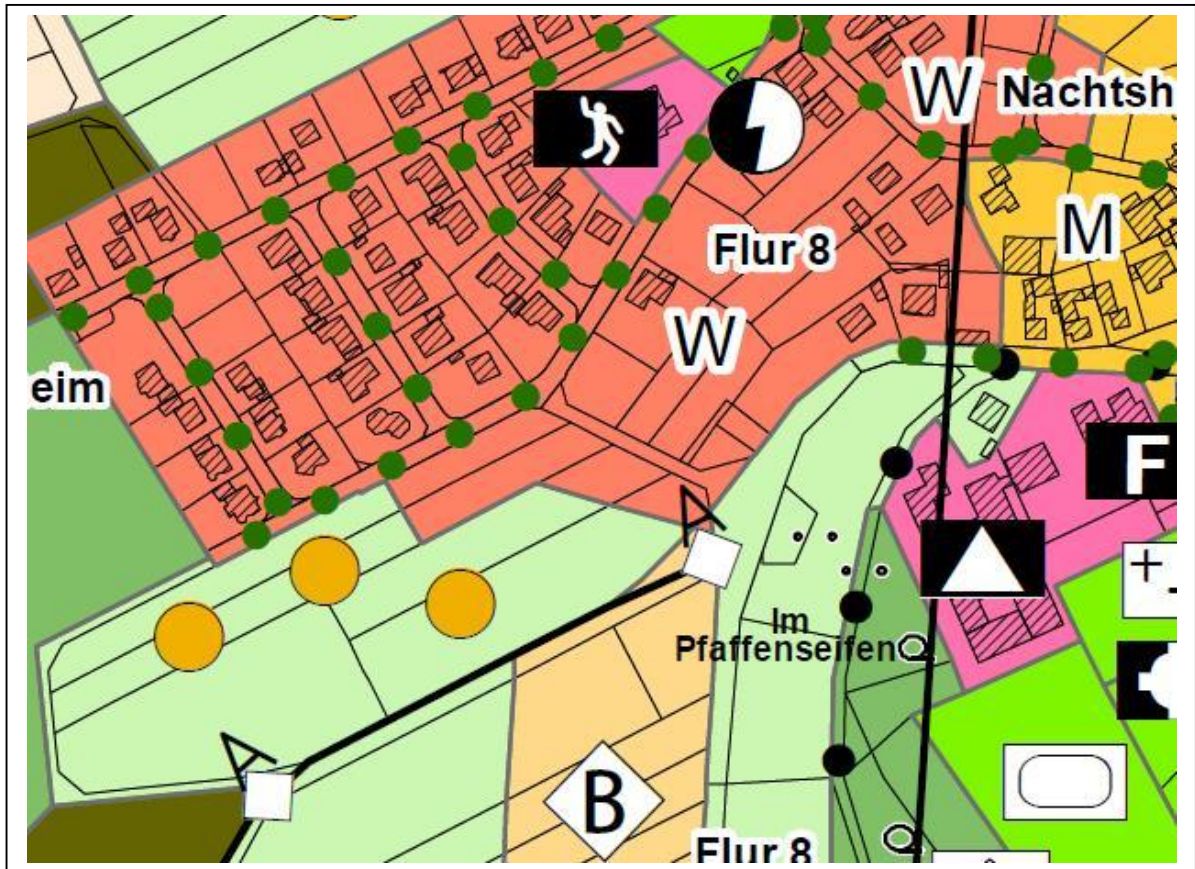


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

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

Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 215a BauGB wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

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

In § 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, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Verfahrensart) verwiesen.



Darüber hinaus würde die Ausweisung lediglich einer Bauzeile zu einer einseitigen Erschließung und damit einer ungeordneten städtebaulichen sowie einer unwirtschaftlichen Entwicklung führen.

3.3 Bestehendes Planrecht

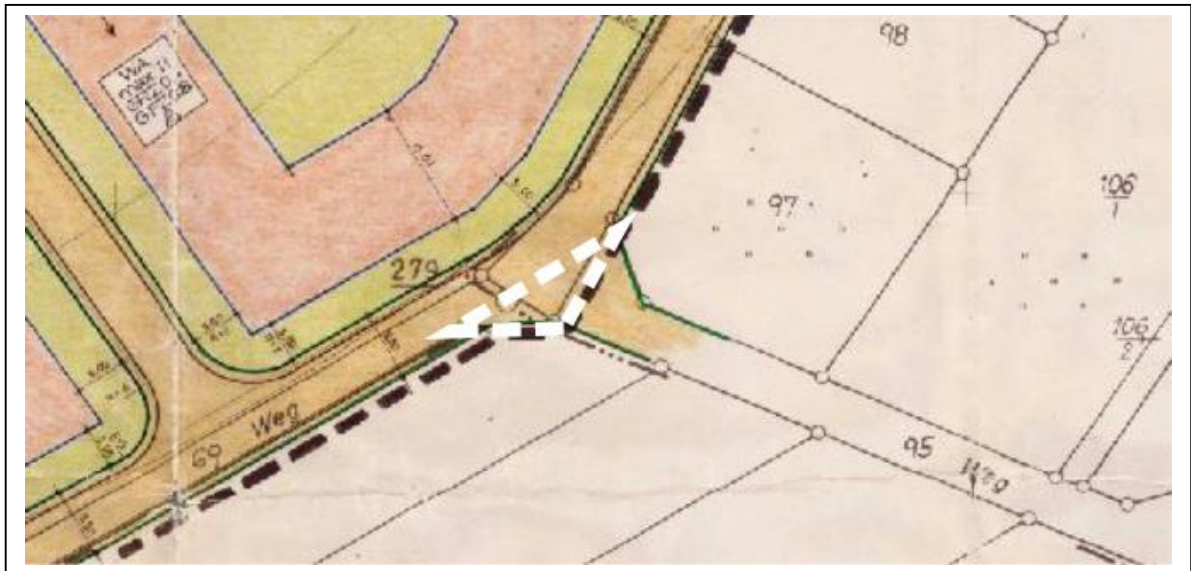


Abb. 4: Überlagerungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan mit dem GB Urplan „Am Streite“ - unmaßstäblich



Abb. 5: Überlagerung rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Streite“, 1. Änderung und Erweiterung und Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes - unmaßstäblich



Die nordöstliche Straßenanbindung des Plangebietes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Streite“ 1. Erweiterung und dem Ur-BPlan „Am Streite“. Diese enthalten Festsetzungen, die die Ortsgemeinde nicht mehr umsetzen möchte (Straßenbreite 7 m mit separatem Gehweg). Es erfolgt damit eine Überplanung des dargestellten Bereichs, der die ursprünglichen Festsetzungen vollständig durch die neuen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

3.4 Schutzgebiete

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

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

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

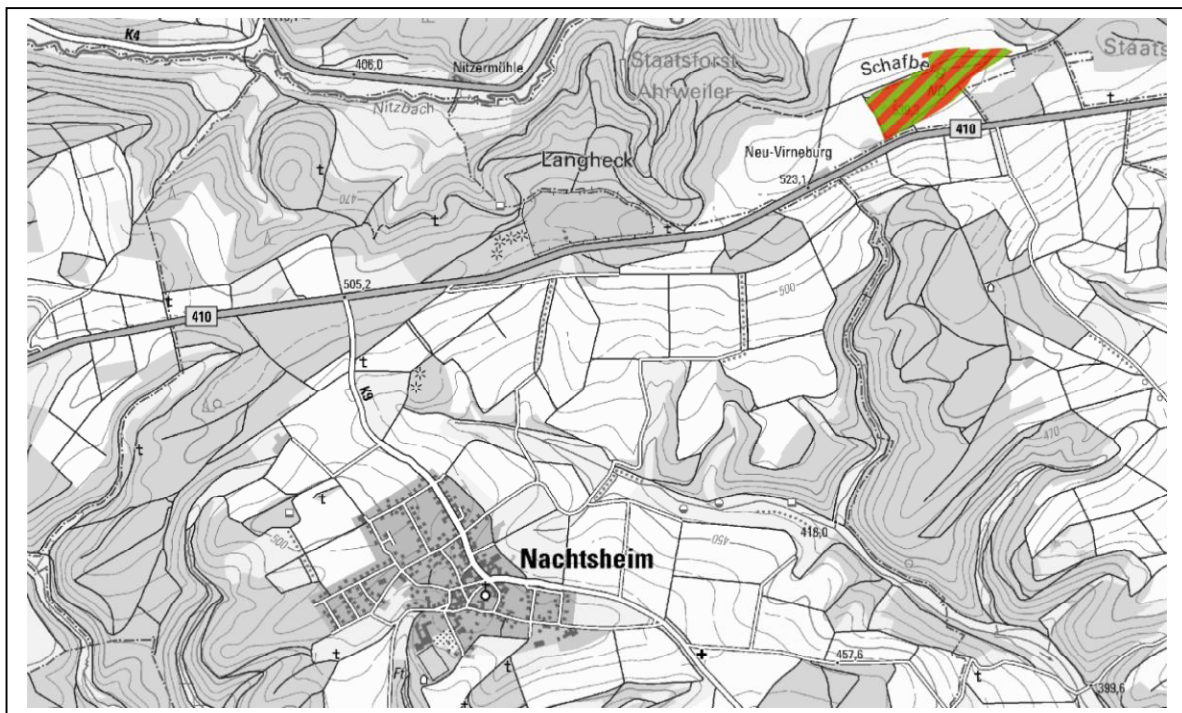


Abb. 6: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

FFH Gebiete

Das FFH-Gebiet „Wacholderheiden der Osteifel“ (FFH-5608-303) liegt ca. 2,6 km Luftlinie nordöstlich 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 auf das FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 2,6 km zum FFH-Gebiet.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

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

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

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis

Es treten keine Konflikte mit den Schutzzielen des FFH-Gebietes „Wacholderheiden der Osteifel“ auf.

VSG Gebiete

Das VSG-Gebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) liegt ca. 2,5 km Luftlinie nordöstlich 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. 2,5 km Luftlinie in nordwestlicher Richtung. Dazwischen erstreckt sich die Bundesstraße B 410, die Ortschaft Nachtsheim und die Feldflur mit einem kleinen Waldstück. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Nach den Verbreitungskarten der SGD Nord liegt der Planbereich nicht innerhalb von Lebensräumen der Milane und anderer typischer Vogelarten des VSG.

Das Plangebiet und seine Umgebung entsprechen nicht den Lebensraumbedingungen der Leitarten des Vogelschutzgebietes. Somit kann die Beeinträchtigung von Biotopen der Vogelarten ausgeschlossen werden.



Die Beeinträchtigung von Flugbahnen ist ebenso nicht zu prognostizieren, denn beim Anflug von Nahrungshabitaten spielt die darunter liegende Landnutzung keine Rolle. Eine Einschränkung von Aktionsräumen der Leitvogelarten des VSG erfolgt somit nicht.

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.

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

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

Darüber hinaus wurde auch ein Umweltbericht erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zusammenfassende Bewertung

Es ergeben sich Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Auch die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt aufgrund der sichtexponierten Lage und der Flächenbeanspruchung im mittleren Bereich.



Die vorgesehene Bebauung und Erschließung verursachen eine deutliche Veränderung der Landschaft.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch die Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering.

Die Versiegelung bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren Erheblichkeitsbereich liegt. Die Einleitung des Oberflächenwassers in das RRB mindert diesen Eingriff.

Natürliche Gewässer werden nicht beeinträchtigt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist im Planungsbereich deutlich und erheblich.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

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 3605574

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

- 31.07.2022 von 9.00 – 12:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 22° C, niederschlagsfrei, sonnig)
begangen.

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



Fledermäuse

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

Die Einzelbäume des Plangebietes weisen keine Baumhöhlen, Rindenspalten o.ä. auf. Auch in den Gebüschern sind keine Quartiere vorhanden.

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 Weidenutzung führt zu einer großen Einschränkung des Insektenreichtums. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Weitere Grünlandflächen sind um die gesamte Ortslage Nachtsheim vorhanden. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

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

Andere Säugetiere

Randlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Feldgehölz, welches als einziger Gehölzbestand im Geltungsbereich durch Artenreichtum und Struktur Möglichkeiten für Vorkommen der Haselmaus bietet.

Es konnten jedoch trotz sorgfältiger Absuche weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in Gehölzen gefunden werden.

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

Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art an den Wegen um das Plangebiet auszuschließen.

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

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

Reptilien

Die Schlingnatter sowie die Zauneidechse sind für den Planbereich auszuschließen: Die intensive Grünlandnutzung stellt keine geeigneten Biotope dar. Es fehlt an Verstecken, Sonnenplätzen auf Steinen oder ähnlichem sowie grabefähigem Boden für die Eiablage.



Das 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.

Die Bäume bieten keine geeigneten Lebensbedingungen für den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*).

Vögel

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

Die intensive Grünlandnutzung und die Nähe zu Straßen und Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Gebäudebrüter kommen in den beiden Weideunterständen nicht vor, Altnester sind nicht vorhanden. Sie scheiden damit als Brutvögel aus.

Kleinere Baumhöhlen im Feldgehölz des Plangebietes, die als Nest genutzt werden, sind nicht auszuschließen, da trotz Absuche eine vollständige Erfassung kleinerer, in den höheren Stammabschnitten befindliche Baumhöhlen nicht möglich ist. Desweiteren können alle Gehölze zur Brut von Gehölzbrütern genutzt werden. Altnester wurden nicht vorgefunden, sind jedoch in den dichteren Feldgehölzen möglich.

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 ausweichen.

Die gehölzabhängigen Arten finden außerhalb des Plangebietes alternative Brutmöglichkeiten. So verbleibt das größere Feldgehölz im Nordosten und es sind Gehölze in den Hausgärten vorhanden. In den neuen Hausgärten werden außerdem durch Festsetzung Bäume gepflanzt.



Bei der Inanspruchnahme der Weideflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und den Wegen sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch störepfindlichere 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 Nahrungshabitate sind durch die landwirtschaftlichen Flächen um Nachtsheim gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

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

Die Bebauung wird nicht zu einer Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebauten Bereiche liegt.

Es wird nicht zu erheblichen Störungen kommen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern.

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

Fazit

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



Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Flächenbilanzierung

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 151.509 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Planbereich I ergab 92.587 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 58.922 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, alte Ausprägung	17	525	8.925
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte, Besenginster-Gebüsch	16	43	688
BB9	Gebüsche mittlerer Standorte, sonstiges Ge- büsch frischer Standorte	13	97	1.261
BD5	Schnithecke	8	145	1.160
BF4	Obstbaum, mittlere Ausprägung, übertraufter Bereich	15	28	420
EB1	Fettweide, intensiv genutzte Pferdeweide	8	17.200	137.600
HT3	Lagerplatz, unversiegelt	3	485	1.455
VB2	Feldweg, befestigt	0	2.110	0
WB3 / HN1	Weideunterstand / Gebäude	0	107	0
	Gesamt:		20.740	151.509



Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die anzulegenden Hausgärten werden als strukturreich eingestuft, da entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt wurden. Bei strukturarmen Gärten würden diese Festsetzungen entfallen.

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HN1	Gebäude (überbaute Fläche)	0	9.303	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich durch Pflanzbindungen	11	8.417	92.587
VA3	Gemeindestraße, bituminös befestigt	0	2.615	0
VB1	Feldweg, befestigt (versiegelt durch Bitumen)	0	405	0
	Gesamt:		20.740	92.587

Bilanz:

Der Biotopwertverlust beträgt
 $151.509 - 92.587 = 58.922$ Punkte,
der damit einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entspricht.

Kompensation durch Ersatzmaßnahme:

Zur Vollkompensation sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Ermittlung des Biotopwerts vor der Ersatzmaßnahme:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HA3	Lagerplatz, verdichtet Teilbefestigung Schotter	3	3.700	11.100
EB1	Fettweide, intensiv genutzt	8	1.680	13.440
AL1	Douglasienwald, Anteil standortheimischer Baumarten unter 5 %	6	6.931	41.586
	Gesamt:		12.311	66.126



Ermittlung des Biotopwerts nach der Ersatzmaßnahme:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Bio-topwert
HK2	Streuobstwiese, junger Baumbestand	12	3.700	44.400
EA1	Flachlandmähwiese, mäßig artenreich	15	1.680	25.200
AL1	Douglasienwald mit Vorverjüngung standortheimischer Arten, Anteil standortheimischer Baumarten mehr als 20%	8	6.931	55.448
	Gesamt:		12.311	125.048

Bilanz:

125.048 Wertpunkte nach Durchführung der Maßnahmen abzüglich
66.126 Wertpunkte vor Durchführung der Maßnahmen
ergibt eine Aufwertung von
58.922 Wertpunkten

Damit ist der Kompensationsbedarf gedeckt.

Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen

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, 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.

Empfohlen werden Arten aus der Pflanzenliste I im Anhang.

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 im Anhang 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 3-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 Krautsaum zu entwickeln ist und als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Empfohlen werden Gehölzarten aus der Pflanzenliste II im Anhang.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D D B B -----  
  A D C D B B Rapport  
A A C C B B -----
```

A Cornus sanguinea - Hartriegel

B Ligustrum vulgare - Liguster

C Corylus avellana - Haselnuss

D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Gesamtfläche beträgt ca.500 m².

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.



Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

Anlage einer Streuobstwiese (E1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

In der Gemarkung Nachtsheim, Flur 6, Flurstück 68 wird eine Teilfläche im Norden von ca. 3.700 m² als Lagerfläche genutzt. Die Zufahrt ist geschottert, die Fläche ansonsten unbefestigt, jedoch stark verdichtet.

Diese Fläche wird zu einer Streuobstwiese entwickelt. Bei der Pflanzung von üblichen Obstbäumen ist in der Praxis die Nachpflege unzureichend. Insbesondere wichtige Pflegeschnitte werden nichtdurchgeführt und die Bäume überaltern so rascher.

Daher wird hier die Pflanzung von weniger pflegeintensiven Wildobstbäumen vorgesehen.

Einzelmaßnahmen:

- Aufgabe der Lagerfläche und Abräumen von Deponiegut (Oberboden und anderes Material)
- Aufrauen/Lockern der Fläche durch Fräsen
- Herstellung einer einsaatfähigen Vegetationsfläche
- Einsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung, Regio Saatgut Rheinisches Bergland, mittlere Standorte
- 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt
- 1-2 Jahre nach Ansaat 2 malige Mahd im Jahr
- Nachfolgend Pflege durch Herbstmahd
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Abräumen von Mähgut
- Pflanzung von Wildobst
 - Walnuss (*Juglans regia*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Wildbirne (*Pyrus communis*)
 - Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Pflanzabstand 10 m, versetzt auf Lücke
 - zu Pflanzen sind 37 Bäume, Pflanzgröße Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12-14 cm
- Die Bäume sind fachgerecht zu verankern und mit Wildverbißschutz zu versehen.
- Für eine ausreichende Bewässerung in den ersten beiden Standjahren ist zu sorgen.
- Die Verankerung ist nach 5 Jahren zu entfernen.



Grünlandextensivierung (E2)

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

In der Gemarkung Nachtsheim, Flur 7, Flurstück 55/1 wird eine Teilfläche im Süd-Osten von ca. 1680 m² als Viehweide intensiv genutzt. Teilweise ist durch Viehtritt die Vegetationsdecke fehlend.

Diese Fläche soll zu einer möglichst artenreichen Mähwiese entwickelt werden.

Einzelmaßnahmen:

- Einstellung der Beweidung
- Aufrauen/Lockern der Fläche
- Ausmagerung mit Sandbeimischung
- Einsaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung, Regio Saatgut Rheinisches Bergland, mittlere Standorte
- 6 bis 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfschnitt
- 1-2 Jahre nach Ansaat 2 malige Mahd im Jahr
- Nachfolgend Pflege durch Herbstmahd
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Abräumen von Mähgut

Entwicklung von Mischwald (E3)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

In der Gemarkung Nachtsheim, Flur 10, Flurstück 85 liegt die Forstabteilung 45 b (Teilfläche ca. 2,6 ha von 4,65 ha). Es handelt sich um einen Nadelwald aus Douglasie.

Der Douglasienalholzbestand soll vorausverjüngt werden. Dazu wird eine Unterpflanzung mit Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Linde (*Tilia cordata*) vorgenommen. Damit wird bereits ab dem ersten Standjahr der Anteil an standortheimischen Arten auf über 20% erhöht.

Die Maßnahme wird im Gemeindewald Nachtsheim in forstlicher Regie durchgeführt.

Für die externe Kompensation werden von dieser Maßnahme 6.931 qm benötigt. Die verbleibende Fläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Nachtsheim gutgeschrieben.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an die Gemeindestraße „Waldstraße“. Der westliche Teil wird als Ring geführt, der östliche Bereich wird über eine Stichstraße erschlossen.



Mit Ausnahme der nordöstlichen Anbindung an die „Waldstraße“ mit 5,9 m werden alle Straßen in einer Breite von 6,5 m ausgeführt.

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

Kurvenbereiche, Einmündungen und Wendebereiche 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 Nachtsheim zu schaffen.

Die privaten Gartenflächen reichen innerhalb des Plangebietes bis an die Wohnstraßen heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

Verkehrsaufkommen

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von ca. 26 wohnbaulich genutzten Baugrundstücken vor. Die Zahl der Wohneinheiten wurde bewusst begrenzt, so dass eine Ansiedlung von verkehrsintensiven Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen ist. Durch die gewählte Ringerschließung verteilt sich der Verkehr gleichmäßig.

Bei 34 Wohneinheiten (26 x 1,3) ergibt sich mit dem heute üblichen Ansatz von 1,5 Pkw/WE ein zu erwartender Pkw-Bestand für das neue Wohngebiet von 51 Kfz.

Nach Bosserhoff sind folgende Werte anzusetzen:

- Die Anzahl der Einwohner beträgt bei frei stehenden Einfamilienhäusern 3 Einwohner/ Wohneinheit (P/WE).
- Die Anzahl der Wege in neueren Wohngebieten beträgt 3,5 Wege/Werktag und Einwohner
- Aufgrund der Lage ist der Anteil der Pkw-Nutzungen relativ hoch anzusetzen. Um den „worst case“ abzudecken, wird für die Berechnungen ein Anteil von 80% angesetzt.
- Der Besetzungsgrad der Fahrzeuge beträgt im Mittel 1,2 Personen/Pkw.

Berechnung:

$(34 \text{ WE} \times 3 \text{ P/WE} \times 3,5 \text{ Wege/P} \times 0,8) / 1,2 \text{ P/Kfz} = 286 \text{ Kfz-Fahrten/Werktag}$

I. d. R. teilen sich die Fahrten je zur Hälfte in Quelfahren (143) aus dem Wohngebiet und in Zielfahrten (143) in das Wohngebiet auf.

Der Anstieg des Verkehrsaufkommens beträgt im Querschnitt somit weniger als 12 Kfz/h (286 Kfz pro Werktag/24 h).



Aufgrund dieser geringen Werte ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Waldstraße oder einer unzumutbaren Belastung für die bereits vorhandenen Anwohner auszugehen.

Wirtschaftswege

Für die Wegeparzellen (Flur 8, Nr. 95/1 und 94 sowie Flur 7 Nr. 23) wurde zwischenzeitlich ein Verfahren zur Teileinziehung durchgeführt. Dieses steht kurz vor dem Abschluss und wurde sowohl mit dem DLR als auch mit der Landwirtschaftskammer im Laufe dieses Verfahrens abgestimmt. Die Wegeführung zur Anbindung an das verbleibende Wirtschaftswegenetz wurde optimiert.

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 Verwaltung, 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 Nachtsheim 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.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittellachse der angrenzenden Verkehrsmischfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für Eckgrundstücke ist die höhergelegene Straße im Plangebiet heranzuziehen.

Die Straßenmittellachse (Planurkunde) ist mit entsprechenden Maßbezugspunkten/Höhenangaben versehen. Dazwischenliegende Punkte sind durch Interpolation zu ermitteln.

Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt (oberer Gebäudeabschluss ohne untergeordnete Aufbauten).

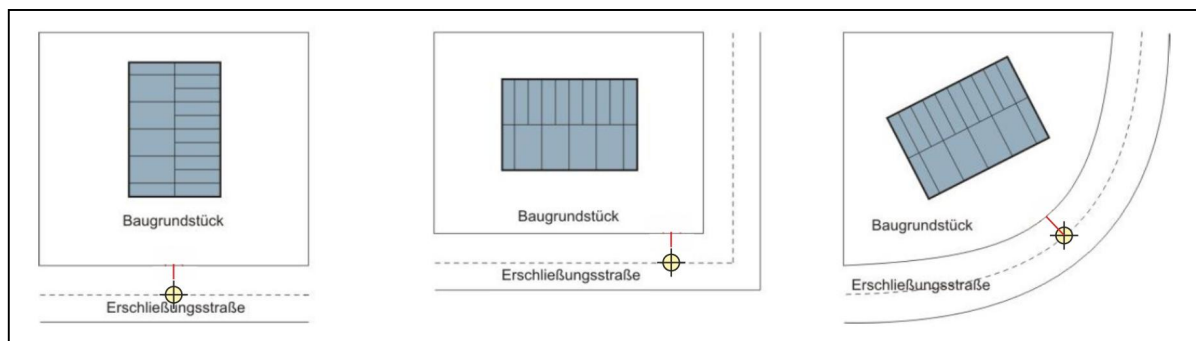


Abb. 7: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

WA1: 9 m,

WA2: 8 m

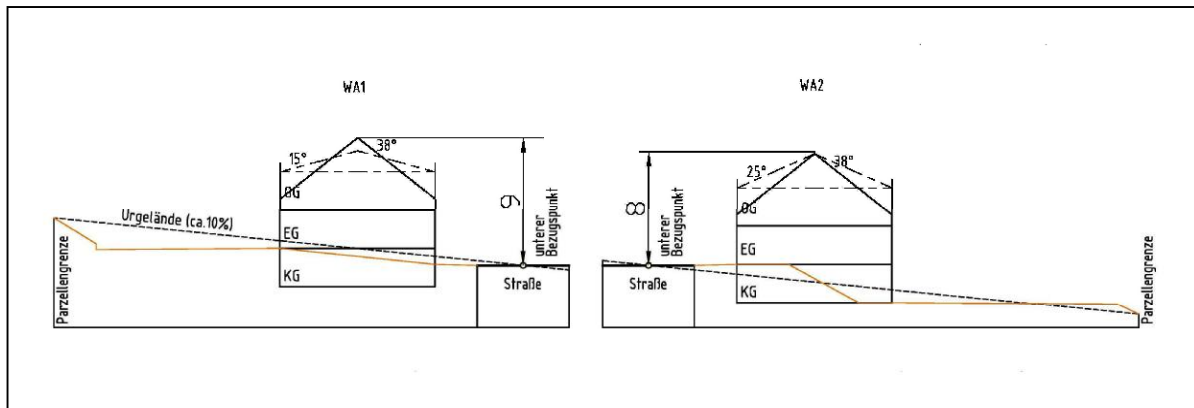


Abb. 8: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

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, 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 „Am Streite“, 3. Änderung und Erweiterung liegt darin, die Ortsgemeinde Nachtsheim 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.



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.

Das Ziel des Förderprogramms „Dorferneuerung“ ist die Stärkung der vorhandenen Innenbereiche, insbesondere der Ortskerne. Beim DE-Programm handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe der Kommune (VV-Dorf §1.2).

Der Wunsch zur Aufnahme zusätzlicher „regionaltypischer Gesichtspunkte“ zur „problemlosen Angliederung an das bestehende Ortsbild“ ist grundsätzlich nachvollziehbar. Bei einer solchen Forderung handelt es sich jedoch fast ausschließlich um optisch-gestalterische Kriterien, welche vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Aspekte hinterfragt werden müssen.

So ist bspw. allein das Flachdach/flach geneigte Dach in der Lage technisch sinnvolle Gründächer zu ermöglichen sowie einer immer größer werdenden Zahl an Solaranlagen, die sich automatisch nach der Sonne ausrichten Rechnung zu tragen.

Auf diese Aspekte ist gerade bei der Ausweisung neuer Baugebiete und -flächen ein besonderes Augenmerk zu richten, um die klimatische Situation vor Ort optimieren zu können.

Bezüglich der Verwendung bzw. dem Ausschluss glänzender Materialien zur Dacheindeckung werden entsprechende Festsetzungen seitens der Rechtsprechung regelmäßig für unwirksam erklärt (bspw. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 1. Oktober 2008 -1 A 10362/08.OVG).

Diese Aspekte lassen sich in hochsensiblen Lagen (bspw. historischer Ortskern o.ä.) städtebaulich durchaus begründen, jedoch weniger auf der grünen Wiese.

Neben den genannten optischen Aspekten ist natürlich auch den Wünschen und Ansprüchen der Bauwilligen Rechnung zu tragen. So lässt sich statistisch belegen, dass die Bauform der „Stadtvilla“ (zweigeschossige Bauweise mit flachem oder flach geneigtem Dach) bereits von ca. 35 % aller Bauwilligen nachgefragt wird – mit steigender Tendenz.

Darüber hinaus wird für Dachneigungen über 25° eine Festsetzung zur Farbe der Dacheindeckung getroffen (Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° sind mit einer dunklen Dacheindeckung zu versehen, um diese mit dem Bestand der übrigen Ortslage abzustimmen. Daher sind nur die nachfolgenden RAL-Farben bei der Farbgestaltung zulässig:

Dunkelgrau bis schwarz sowie dunkelbraune Farbe (RAL Nr. 7011, 7015, 7016, 7021; 9004, 9005, 9011, 9017 und 8019, 8022).“

Vor dem Hintergrund, dass der Einsatz von Solarmodulen natürlich auch wirtschaftlichen Ansprüchen genügen muss, sind Solarkollektoren und Solarzellenmodule auch an/als Bestandteile der Fassade zulässig.



6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Nachtsheim erfolgen.

Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 5 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 5 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6.3 Starkregen/Hochwasservorsorge

Aufgrund der Lage des Plangebietes unterhalb der bestehenden Ortslage sowie der vorhandenen Topografie sind für das künftige Baugebiet keine Sturzfluten bei Starkregenereignissen zu befürchten. Anfallendes Wasser auf den bestehenden Straßenflächen kann über diese sowie die künftigen Straßenflächen geordnet abgeführt werden.

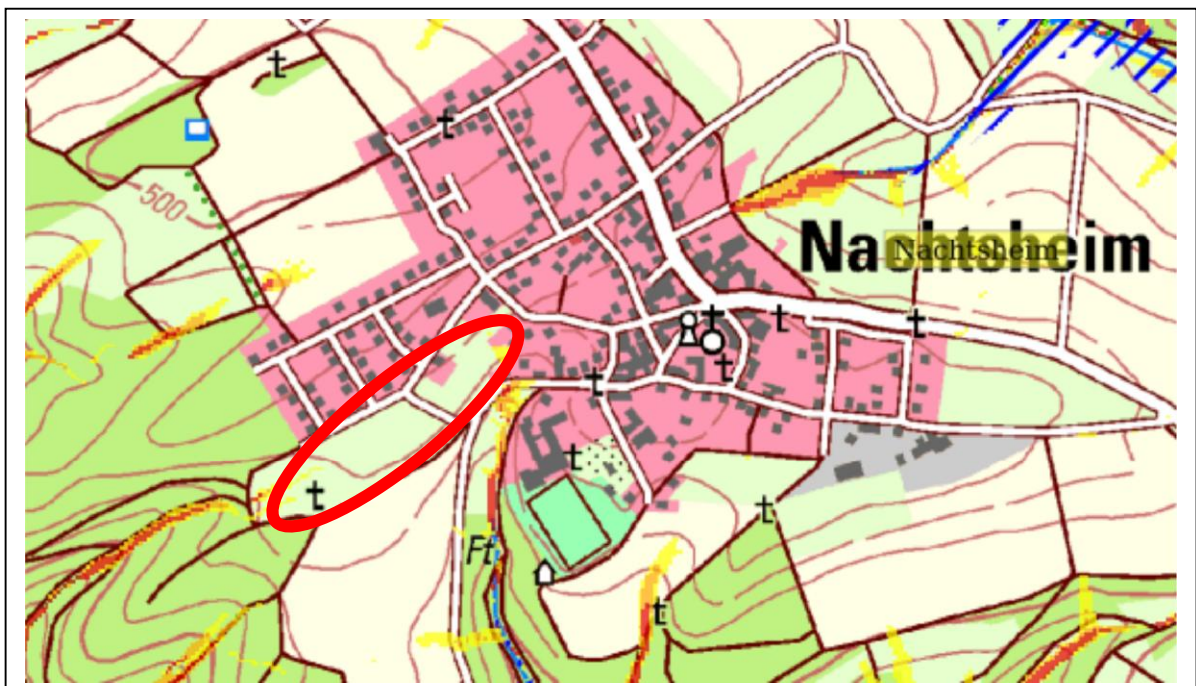


Abb. 9: Auszug aus der Starkregenkarte wasserportal.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich



6.4 Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über einen neuen Schmutzwasserkanal im Südwesten des Plangebietes an einen vorhandenen Kanal innerhalb des südwestlich verlaufenden Wirtschaftsweges erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in der im Westen des Plangebietes vorgesehenen Grünfläche in einem Erdbecken zurückgehalten und gedrosselt an die angrenzenden Waldflächen abgegeben. Dieses Konzept wurde mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord sowie der Forstverwaltung vorabgestimmt.

Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Niederschlagswasser 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.

6.5 Müllentsorgung

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

Das zu etablierende Straßensystem sowie die Kurvenbereiche sind hierfür dementsprechend dimensioniert worden.



7 Archäologische Befunde

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Generaldirektion Landesarchäologie, aufgrund des Verdachts archäologischer Fundstellen die Durchführung einer geophysikalischen Sachstandsermittlung gefordert.

Dieser Forderung ist die Ortsgemeinde nachgekommen, eine geophysikalische Prospektion wurde zwischenzeitlich durchgeführt.

Aufgrund der in diesem Zusammenhang ermittelten Ergebnisse wurden die aus der Geophysik resultierenden Verdachtspunkte weiter untersucht.

Auf Grundlage der Sondage konnten archäologische Befunde in der Planfläche verifiziert werden. Dieser Sachstand bedingt archäologische Untersuchungen im Vorfeld oder im Rahmen der Vorhabenumsetzung.

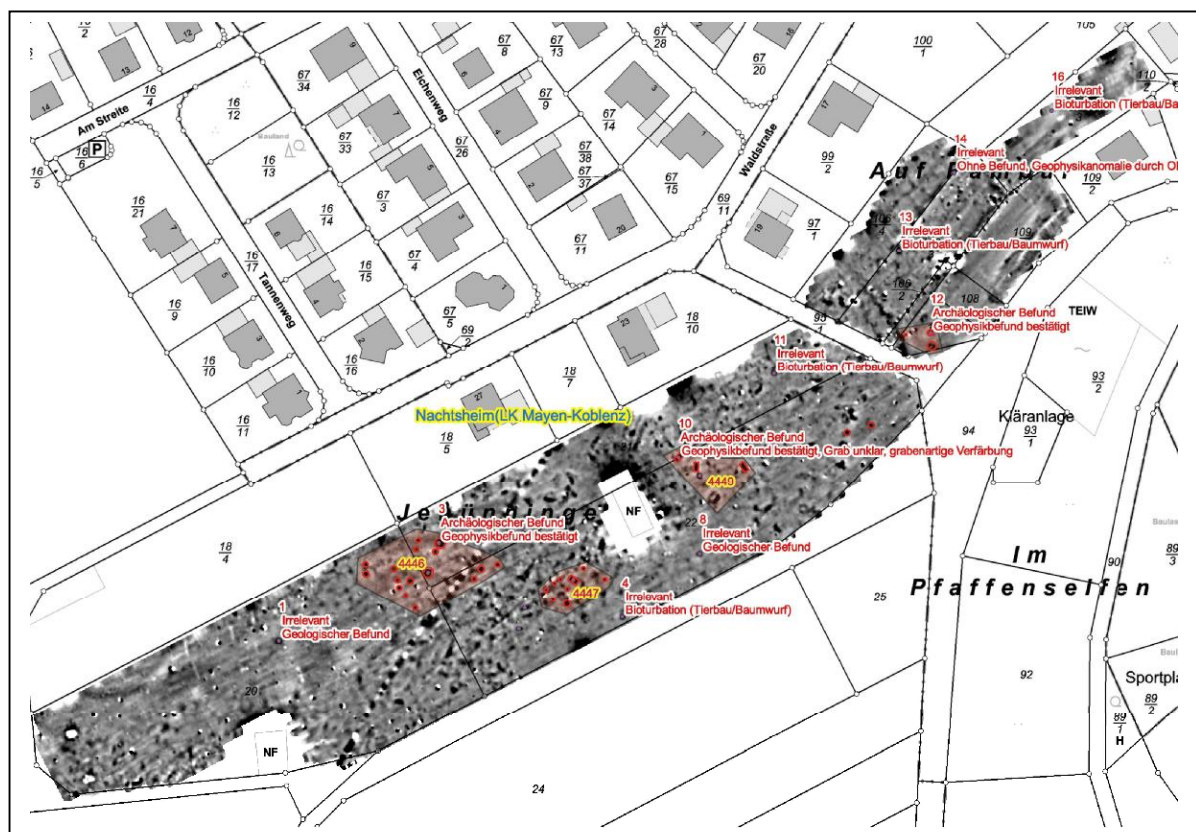


Abb. 10: Auszug Ergebnis Sondage (Abschlussbericht) - unmaßstäblich

Es handelt sich nach derzeitigem Kenntnisstand um eine zu untersuchende Fläche von etwa 1400 m². Es ist nicht auszuschließen, dass nach dem flächigen Abtrag des Oberbodens weitere kleinere Befunde (Pfostenlöcher etc.) erkennbar sind, die durch die Geophysik nicht erfasst wurden.



8 Bodenordnung

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

Die Flächen befinden sich nur teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Nachtsheim. Daher ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

9 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	17.730 m ²
Verkehrsflächen	Straßenfläche	ca. 2.620 m ²
	Wirtschaftswege	ca. 540 m ²
<hr/>		
Plangebiet	ca.	20.890 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 „Am Streite“, 3. Änderung und Erweiterung schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Nachtsheim an und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2024 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.



Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

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

Hier

Das Plangebiet umfasst rund 2,1 Hektar (17.730 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 (17.730 m² x 0,35) 6.206 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 Nachtsheim verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindlichen Bauplätze.



Darüber hinaus stehen 22 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 nur wenig leerstehende Bausubstanz (2), da auch die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten.

Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke nicht.

Es besteht ein deutlicher Nachfragedruck (17 konkret bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Nachtsheim im Heimatort bleiben und dort bauen möchten.

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerichten 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 „Am Streite“, 3. Änderung und Erweiterung 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. Darüber hinaus wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Auch ein Umweltbericht wurde erstellt.

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 der vorgenannten Unterlagen sowie eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und eines Fachbeitrages Naturschutz 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 §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein Umweltbericht erstellt und im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Eingriff bewertet und entsprechende Flächen und Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.



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.

Nachtsheim, den.....

.....
(Martin Schmitt) Ortsbürgermeister