

---

## - BEBAUUNGSPLAN -

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

### 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 | Bestehender Bebauungsplan  | 8  |
| 3.4 | Schutzgebiete  | 8  |
| 4   | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung                 | 12 |
| 5   | Städtebauliche Konzeption  | 24 |
| 5.1 | Erschließung   | 24 |
| 5.2 | Bauliche und sonstige Nutzung  | 24 |
| 5.3 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                | 26 |
| 6   | Ver- und Entsorgung  | 28 |
| 6.1 | Stromversorgung  | 28 |
| 6.2 | Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel  | 28 |
| 6.3 | Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser                                | 28 |
| 6.4 | Starkregen/Hochwasservorsorge  | 29 |
| 6.5 | Müllentsorgung   | 30 |
| 7   | Schallschutz   | 30 |
| 8   | Bodenordnung   | 31 |
| 9   | Flächenbilanz  | 31 |
| 10  | Verfahrensart  | 31 |



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

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

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

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über 6 eigene Baugrundstücke, einige wenige befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch gibt es in Baar aktuell nur wenige Leerstände, fast alle frei gewordenen Häuser wurden umgehend weiter veräußert und sind wieder 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 Baar hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

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

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 Baar daher am **16.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Der Stroht", 2. 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 Baar liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz. Der Ortsteil Oberbaar liegt im Westen der Ortsgemeinde.

Der ca. 1,26 ha umfassende Geltungsbereich "Der Stroht", 2. Änderung und Erweiterung befindet sich am westlichen Rand der Ortslage.

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

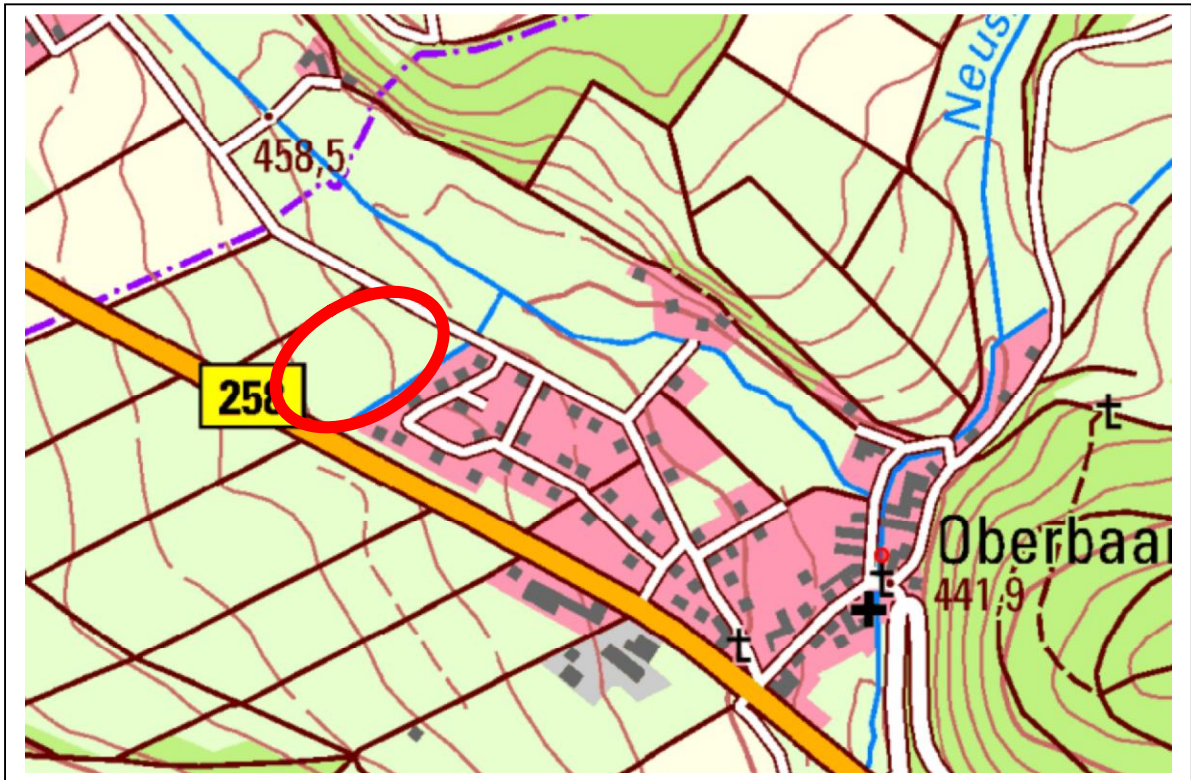


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus Geoportal RLP) - unmaßstäblich



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



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

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

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

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

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

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

### **3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

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

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr wird nicht gesehen. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.

Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

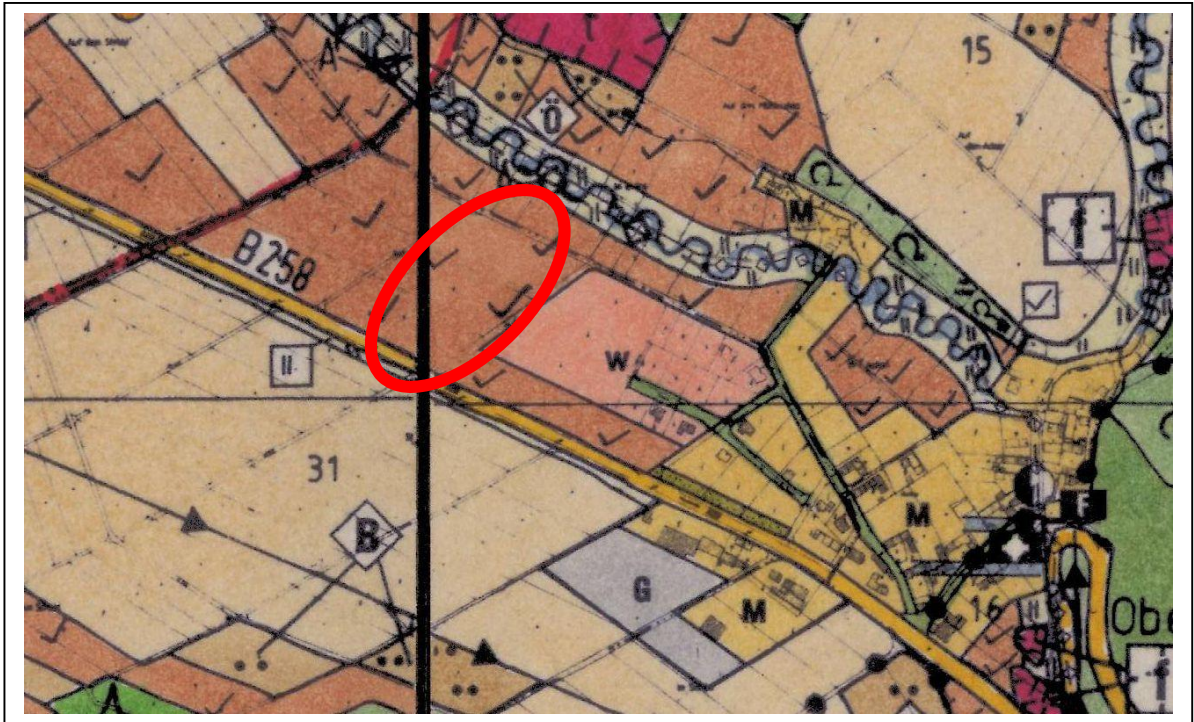


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

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

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

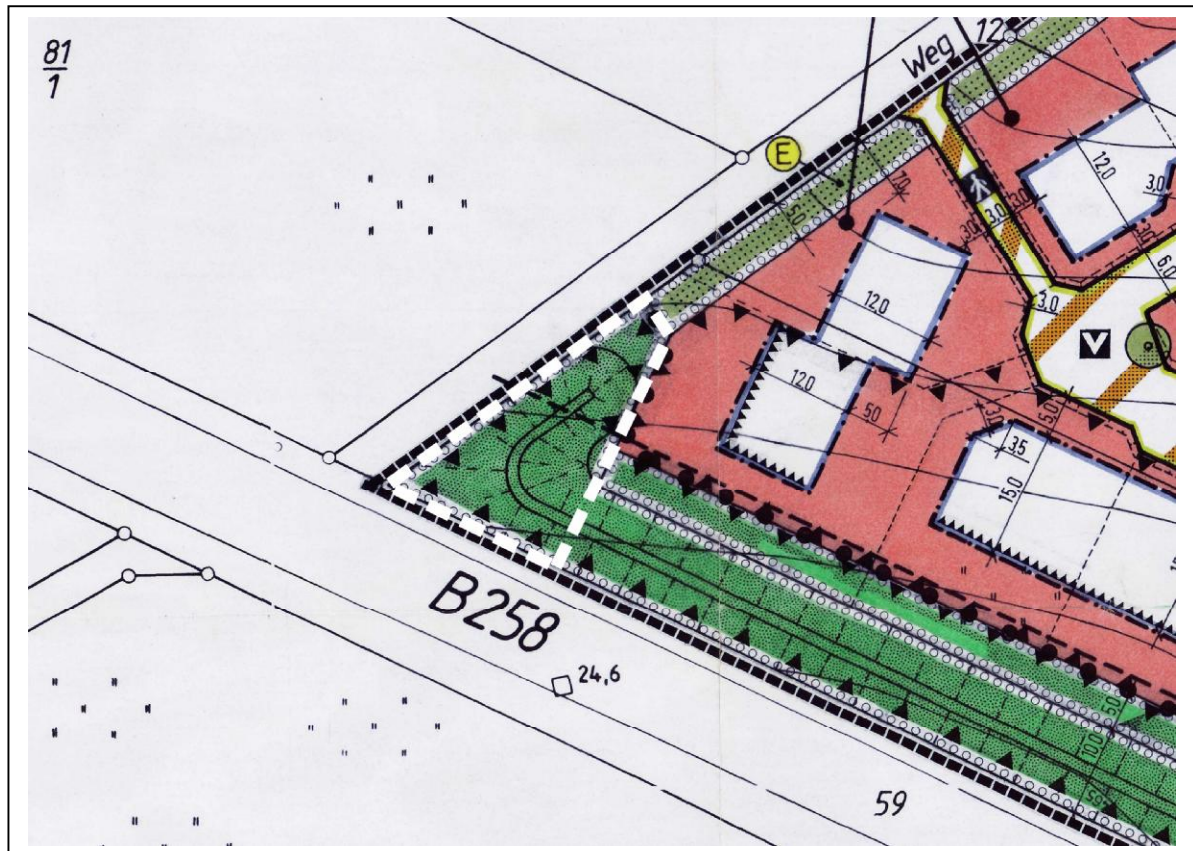
Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens gemäß § 215a BauGB wird der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

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 10 (Verfahrensart) verwiesen.

### 3.3 Bestehender Bebauungsplan



**Abb. 4: Überlagerungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan „Der Stroht, 1. Änderung und Erweiterung“ und Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes – unmaßstäblich**

Ein kleiner Teil des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Der Stroht, 1. Änderung und Erweiterung“. Dieser setzt den betreffenden Bereich als Fläche für den Lärmschutzwall fest. Aufgrund der Erweiterung und künftigen Führung des Lärmschutzwalls wird diese Fläche nicht mehr für die ursprüngliche Nutzung benötigt. 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 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

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

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





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

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

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

Nach § 3 der Verordnung ist der Schutzzweck

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

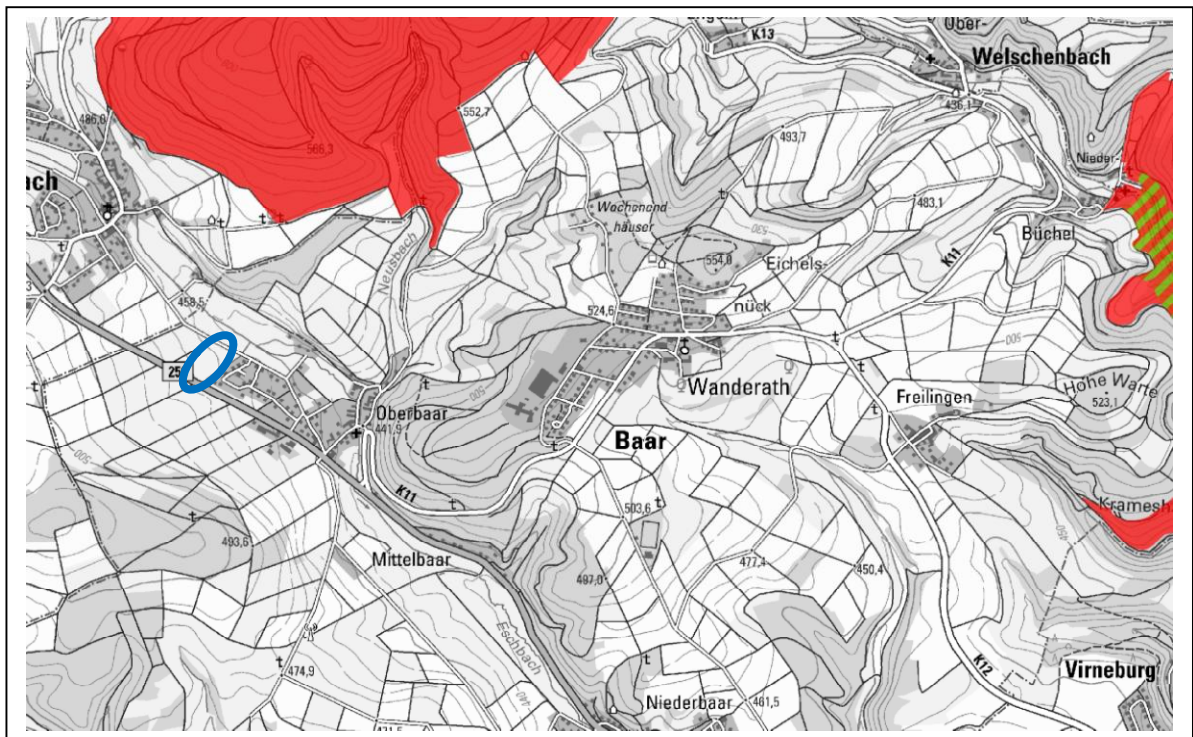


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

#### Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“

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



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

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

Ebenso gehören 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 Besiedelung und dem daraus resultierenden Mangel an optimalen Brutplätzen wurden in den letzten Jahren auch Brutansiedelungen in kleinen Waldgebieten, in Einzelfällen sogar in kleinen Feldgehölzen festgestellt.

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

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

Der Wespenbussard ist Brutvogel größerer, abwechslungsreich strukturierter Buchen-, Eichen- und Laubmischwälder. Im Mittelgebirge werden Kuppen und obere Hangbereiche als Horststandorte bevorzugt. Nahrungshabitate sind sonnige Waldpartien wie Lichtungen, Kahlschläge, Windwürfe, Waldwiesen, Wegränder, Schneisen sowie halb offenes Grünland, Raine, Magerrasen, Heiden und ähnliche extensiv genutzte Flächen. Die zeitliche Nutzung der verschiedenen Habitatelemente im Brutrevier ist kaum erforscht. Ausgedehntes Agrarland (Ackerbau) bietet ihm keinen Lebensraum.

Fluchtdistanz: Nach Aussagen von Artkennern nicht besonders scheu, doch liegen auch Angaben von 100 – 200 m Fluchtdistanz vor. Da die Art sich nur ca. 100 Tage im Brutgebiet aufhält, sollten ihre Brutplätze störungsfrei bzw. störungsarm sein.

Quelle:

<http://www.natura2000.rlp.de/steckbriefe/index.php?a=s&b=a&c=vsg&pk=V034>

Somit scheidet das Plangebiet und angrenzende Bereiche als Brutgebiet aus. Auch die Nutzung als Jagdrevier ist auf der intensiv genutzten Wiesenfläche, unmittelbar angrenzend zur Bundesstraße und zur Wohnbebauung sowie einem häufig genutzten Feldweg unwahrscheinlich.



Für ein Worst-Case-Szenario ist zu bedenken, dass die Planungsfläche mit einer Größe von 1 Hektar in Anbetracht der Aktionsräume unerheblich ist.

Im VSG "Ahrgebirge" liegt die Bestandsdichte bei nur 2 Brutpaaren/100 km<sup>2</sup> (Quelle: Die Vogelwelt von Rheinland-Pfalz, GNOR 2016). Der Aktionsraum wird in der Fachwelt mit bis zu 4500 Hektar angenommen (Quelle u.a.: <https://wnsinfo.fva-bw.de/arten/wespenbussard>).

Somit würde ein Verlust von 1 Hektar nicht zu signifikanten Auswirkungen auf Populationen führen.

Ergebnis:

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

#### FFH-Gebiet Nitzbach

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

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

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

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

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

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

#### **Fazit:**

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

#### Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“

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

Die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes und damit eine ermöglichte Bebauung und Erschließung führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt, die jedoch aufgrund



der geringen Ausdehnung des Plangebietes auf Flächen ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt nicht zu einer signifikanten Reduzierung dessen Leistungsfähigkeit führen werden.

Das Plangebiet stellt kein typisches, markantes Element des Landschaftsraumes dar. Weitreichende Wirkungen, die sich auf die Eigenart und Schönheit der Landschaft auswirken würden, entstehen nicht.

Der vorgesehene Geltungsbereich ist Teil der Erholungslandschaft um Oberbaar. Seine Überbauung führt zu einem Verlust an wohnraumnaher Erholungsfläche bzw. einer Reduzierung der Erholungsfunktion des Siedlungsumfeldes durch Beeinträchtigung der Erholungskulisse. Der Eingriff ist aufgrund der Kleinflächigkeit als nur mäßig hoch einzuschätzen, wird aber individuell unterschiedlich empfunden. Für den Gesamterholungsraum Rhein-Ahr-Eifel wirkt sich die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht auf die Wertigkeit der Naherholung (und Fernerholung) aus: Dafür ist die Ermöglichung von ca. 1 ha Bebauung zu gering und auch die Sichtexposition nicht erheblich genug, da sie in der Ansicht als Bestandteil der Gesamtkulisse der bebauten Ortslage aufgehen wird.

Der Erholungswert des Landschaftsschutzgebietes wird somit nicht reduziert, der Sicherung des Erholungswertes als Schutzzweck wird nicht entgegengewirkt.

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

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

#### **4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

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

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 insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im unteren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die vorgesehenen Geländebeanspruchungen verursacht eine deutliche Veränderung der Landschaft.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt im mäßig hohem Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen zuerst durch die Geländemodellierungen und Baugruben, im Nachgang durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind bei Versiegelung generell im oberen Erheblichkeitsbereich und damit insgesamt für den Boden im höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.

Diese Versiegelung zusätzlich zu der durch private Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren Bereich liegt.

Die negativen Auswirkungen sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Flächeninanspruchnahme im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich mittleren Biotopwert in Verbindung mit dem geringen Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach Anlage I, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung, nach Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen bzw. eine nicht ersetzbare Biotopzerstörung dieser Arten tritt nicht ein.

Die entstehenden Eingriffe sind kompensierbar.

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 3585578 (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.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 05.02.2022 von 13:30 – 16:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 3° C, niederschlagsfrei, bewölkt)

begangen.

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

#### Fledermäuse

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

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Grünlandnutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Umliegend und auch über die Bundesstraße B 258 hinaus erstrecken sich weitere Grünlandflächen. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

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

#### Andere Säugetiere

Das Plangebiet besitzt nur geringen Gehölzbestand. Die hier vorkommenden fruchttragenden Sträucher können den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus nicht erfüllen. Darüber hinaus fehlt es an geeigneter Deckung durch Unterholz.

Es konnten weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in Gehölzen gefunden werden.

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



Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art auszuschließen.

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

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

### Reptilien

Die Zauneidechse besitzt im Untersuchungsraum in der mit Basaltsbrocken befestigten Böschung zu den Hausgärten der vorhandenen Bebauung einen geeigneten Teillebensraum. Geeignete Eiablageplätze in vegetationsarmen Stellen fehlen jedoch, da ein dichter Grasfilz den Boden bedeckt.

Die Grünlandflächen und Gebüsche sowie der Graben mit Saum des Planungsraumes scheiden als Lebensraum aus.

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

Die Böschung zu den Hausgärten bleibt von den Bauvorhaben unbeeinträchtigt, Störungen, die zu Vergrämungen führen sind nicht zu erwarten.

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

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

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

### Insekten

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.

Der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) findet im Plangebiet keine geeigneten Bäume mit Wundstellen und morschem Holz.

#### Libellen

Im Plangebiet bestehen potentielle Lebensräume nur für die Große Pechlibelle, eventuell für die Blaugrüne Mosaikjungfer im Saum zum Graben.

Von der Planung werden diese Flächen nicht berührt.

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

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

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

#### Lurche

Der Planungsraum besitzt keine geeigneten Lebensräume. Der Graben ist nicht als Habitat geeignet.

Es sind keine essentiellen Landlebensräume sowie Wanderwege betroffen.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

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

#### Vögel

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

Es handelt sich vor allem um Arten des Siedlungsbereichs.

Für den Planbereich scheiden jedoch Brutvögel bis auf Gehölzbrüter aus:

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

Fehlende Gebäude lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.

Fehlende Baumhöhlen verhindern die Brut von Höhlenbrütern.

Gehölzbrüter sind in den Gebüschern möglich, Altnester wurden nicht vorgefunden.

Durch die Rodung der Gehölze im Plangebiet werden Lebensstätten für Gehölzbrüter beseitigt. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG gilt:

In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.





Damit ist die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten, die Tötung von Tieren und ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.

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

Bei der Inanspruchnahme der Grünlandflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung und Straße sowie fehlender Weiträumigkeit auszuschließen. Auch 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 weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Umland gegeben, so dass auch Ausweichflächen vorhanden sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

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

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

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

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



### **Fazit**

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

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

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

### **Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

#### Flächenbilanzierung

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

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 174.754 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Planbereich ergab 86.782 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 87.972 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

Dieser kann durch die Ersatzmaßnahme E1 mit einer Aufwertung von 52.440 Wertpunkten sowie die Ersatzmaßnahme E2 mit einer Aufwertung von 39.788 Wertpunkten erzielt werden.

Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff:

| Code | Biotoptyp   | Biotopwert/ m <sup>2</sup> | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Biotopwert |
|------|---|----------------------------|--------------------------|------------|
| BB0  | Gebüsch, auf stickstoffreichem, ruderalem Standort      | 12                         | 60                       | 720        |
| BB1a | Gebüschstreifen, autochthone Arten, mittlere Ausprägung | 15                         | 87                       | 1.305      |
| BB4  | Weidengebüsch   | 18                         | 235                      | 4.230      |
| BB2a | Einzelstrauch, junge Ausprägung                         | 11                         | 3                        | 33         |
| EA1  | Fettwiese, Flachlandausprägung, mäßig artenreich        | 15                         | 10.603                   | 159.045    |
| FN3  | Graben naturferne Ausbildung                            | 8                          | 180                      | 1.440      |



|     |   |   |               |                |
|-----|---|---|---------------|----------------|
| HJ1 | Ziergarten, strukturarm                       | 7 | 105           | 735            |
| KA2 | Gewässerbegleitender feuchter Saum, naturfern | 8 | 812           | 6.496          |
| VB1 | Feldweg, befestigt (versiegelt, Asphalt)      | 0 | 495           | 0              |
|     | <b>Gesamt:</b>                                |   | <b>12.580</b> | <b>174.004</b> |

sowie

| Code | Biototyp                                    | Biotopwert/ m <sup>2</sup><br>STU in cm = Fläche in m <sup>2</sup> | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Biotopwert |
|------|---|--|--------------------------|------------|
| BF3a | Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung | 15   | 50                       | 750        |
|      | <b>Gesamt:</b>                              |  | <b>50</b>                | <b>750</b> |

Gesamtwert vor Eingriff: 174.754 Wertpunkte

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 <sup>2</sup>                              | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Biotopwert    |
|------|--|---|--------------------------|---------------|
| EA1  | Fettwiese, Flachlandausprägung, artenreich                 | 19-3 wegen technischer Überprägung<br>Lärmschutzwall=16 | 1.600                    | 25.600        |
| FN3  | Graben mit extensiver Instandhaltung, naturnahe Ausbildung | 13  | 160                      | 2.080         |
| HN1  | Gebäude (überbaute Fläche)                                 | 0   | 4.123                    | 0             |
| HJ1  | Ziergarten, strukturreich durch Pflanzbindungen            | 11  | 4.122                    | 45.342        |
| KA0  | Gewässerbegleitender feuchter Saum, naturnah mit Graben    | 16  | 860                      | 13.760        |
| VA3  | Gemeindestraße, bituminös befestigt                        | 0   | 1.640                    | 0             |
| VB1  | Fußweg, befestigt (versiegelt durch Pflaster)              | 0   | 75                       | 0             |
|      | <b>Gesamt:</b>   |   | <b>12.580</b>            | <b>86.782</b> |



Bilanz:

Der Biotopwertverlust beträgt  
174.754 – 86.782 = 87.972 Punkte,  
der damit einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entspricht.

Kompensation durch Ersatzmaßnahme E1:

Ermittlung des Biotopwerts vor Kompensationsmaßnahme:

| Code | Biotoptyp   | Biotopwert/<br>m <sup>2</sup> | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Biotopwert     |
|------|---|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| EA1  | Fettwiese, Flachlandausprägung,<br>mäßig artenreich | 15                            | 13.110                      | 196.650        |
|      | <b>Gesamt:</b>                                      |                               | <b>13.110</b>               | <b>196.650</b> |

Ermittlung des Biotopwerts nach Kompensationsmaßnahme:

| Code | Biotoptyp                                     | Biotopwert/<br>m <sup>2</sup> | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Biotopwert     |
|------|---|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| EA1  | Fettwiese, Flachlandausprägung,<br>artenreich | 19                            | 13.110                      | 249.090        |
|      | <b>Gesamt:</b>                                |                               | <b>13.110</b>               | <b>249.090</b> |

Aufwertung: + 52.440 Wertpunkte

Kompensation durch Ersatzmaßnahme E2:

Ermittlung des Biotopwerts vor Kompensationsmaßnahme:

| Code | Biotoptyp            | Biotopwert/<br>m <sup>2</sup> | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Biotopwert    |
|------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------|
| HJ7  | Weihnachtsbaumkultur | 6                             | 8.120                       | 48.720        |
|      | <b>Gesamt:</b>       |                               | <b>8.120</b>                | <b>48.720</b> |

Ermittlung des Biotopwerts nach Kompensationsmaßnahme:

| Code | Biotoptyp   | Biotopwert/<br>m <sup>2</sup> | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Biotopwert    |
|------|---|-------------------------------|-----------------------------|---------------|
| AT0  | Schlagflur  | 10                            | 6.902                       | 69.020        |
| BB9  | Gebüsche mittlerer Standorte, Besengins-<br>ter-Gebüsch | 16                            | 1.218                       | 19.488        |
|      | <b>Gesamt:</b>  |                               | <b>8.120</b>                | <b>88.508</b> |

Aufwertung: + 39.788 Wertpunkte

Gesamt: Kompensationsbedarf nach Eingriff: 87.972 Punkte

Biotopaufwertung durch Ersatzmaßnahmen 1 und 2 : 92.228 Punkte



Damit wird Vollkompensation bei funktionalen Maßnahmen erzielt.

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

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

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

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

**Entwicklung artenreichen Grünlandes (M1)**

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Die im Plan mit „M1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche des Lärmschutzwalls ist als artenreiche Grünlandfläche anzulegen und zu entwickeln.



Der angedeckte Oberboden ist durch Beimischungen von Kies und Sand mager zu halten.

Nachfolgend wird die Fläche eingesät.

Für die Einsaat ist eine artenreiche, gebietseigene Einsaatmischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 25 % zu verwenden.

Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts

Schnittzeitpunkte: erste Mahd ab 15.06., zweite Mahd im August/September

Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### Erhaltung und Entwicklung von feuchten Saumbiotopen (M2)

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die im Plan mit „M2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist als Graben mit Saumvegetation zu erhalten und zu entwickeln.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen genießen Bestandsschutz.

Die Saumvegetation ist jährlich im Spätsommer/Herbst zu mähen. Mahdgut ist abzufahren.

Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

#### Pflanzung von Hecken (M3)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Die im Plan mit „M3“ gekennzeichnete Fläche der Wohnbaugrundstücke ist als Hecke anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 1- reihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzstandort muss 1,50 m zum Grundstücksende betragen.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Diese Maßnahme wird auf Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen angerechnet.



## Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen

### Ersatzmaßnahme Grünlandextensivierung (E1)

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die Parzellen 79/1 und 80/1, Flur 31, Gemarkung Baar (Gesamtfläche 13.110 qm) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Baar.

Diese Flächen werden für die noch benötigte externe Kompensationsmaßnahmen verwendet.

Es handelt sich um bislang intensiv genutztes Grünland von mittlerem Standort, dass hinsichtlich seiner Pflanzenzusammensetzung der des Plangebietes entspricht.

Die Wiese ist nur mäßig artenreich und damit aufwertbar.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Pflanzennarbe ist aufzurauen bzw. soweit aufzubrechen, dass die Keimung einer Neuansaat möglich ist.
- Bodenverdichtungen sind vor Einsaat zu lockern
- Einsaat mit einer artenreichen, gebietseigenen Einsaatmischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 25 % dauerhaft extensiv als Wiese zu unterhalten.
- Ev. Schröpfschnitt bei ca. 10 - 15 cm Wuchshöhe der Neuansaat zum schnellen Narbenschluss
- zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts
- Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Ziel:

Aufwertung der Artenvielfalt durch Entwicklung einer extensiv zu pflegenden Wiese, Verbesserung des Lebensraumangebots im Offenland, standortgerechte Wiederbegrünung

Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Verbesserung der Bodenfunktion und des Bodenschutzes

### Ersatzmaßnahme Rücknahme einer Weihnachtsbaumkultur (E2)

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die Parzelle Flur 3, Flurstück 3, Gemarkung Baar (8.120 qm) wurde von der Gemeinde Baar erworben.

Es handelt sich um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur mit Fichten.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Die Bäume sind zu roden, Wurzelstöcke werden entfernt.
- Die Fläche wird der Sukzession überlassen.
- Im Zuge der sich einstellenden Schlagflur werden sich kurzfristig auch Besenginster-Gebüsche einstellen. In einem Flächenanteil von ca. 15% sind diese zulässig. Darüber hinausgehender Gehölzaufwuchs sowie jeglicher Nadelholzaufwuchs ist zu entfernen.



Ziel:

Entwicklung einer im Wesentlichen offenen Hochstaudenfläche mit einem geringen <Anteil an strukturierenden Gebüsch.

Dadurch Aufwertung der Artenvielfalt, Verbesserung des Lebensraumangebots, Entwicklung von Offenland als Biotopersatz

Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Verbesserung der Bodenfunktion und des Bodenschutzes

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Der im Norden verlaufende „Mühlenweg“ (Breite 6,5m) ist bis zur Einmündung in die Gemeindestraße „Auf der Stroht“ ausgebaut.

Hieran wird das neue Baugebiet angeschlossen. Die „innere Erschließung“ wird als Stichstraße mit einer Breite von 6 m ausgebildet.

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

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

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

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

### 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die angrenzende Bebauung ebenfalls ausschließlich wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

#### Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für 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 Baar und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen.

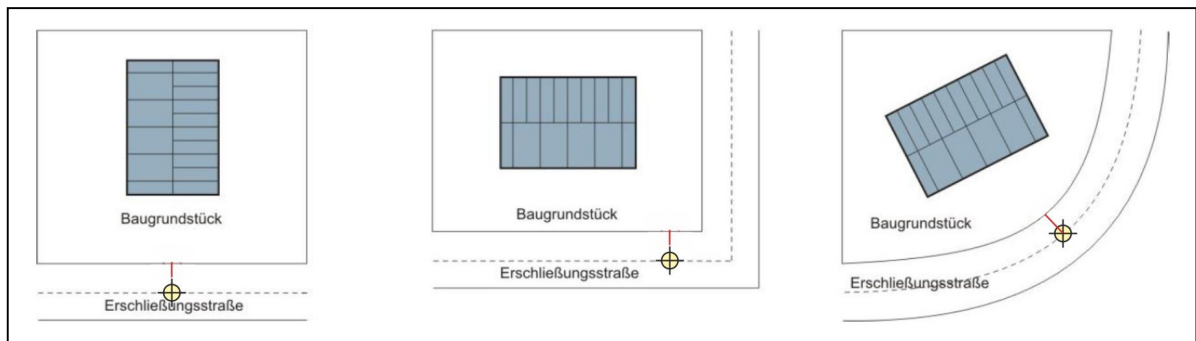
Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 5%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

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



**Abb. 7: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt**

Als oberer Bezugspunkt wird die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt (oberer Gebäudeabschluss ohne untergeordnete Aufbauten), diese liegt im WA bei 9m.

#### 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 „Der Stroht“, 2. Änderung und Erweiterung liegt darin, die Ortsgemeinde Baar und ihre Ortsteile zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

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



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 (Ober-)Baar erfolgen.

Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

### 6.2 Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel

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

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

### 6.3 Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Im Bereich der Gemeindestraße „Mühlenweg“ ist ein entsprechende Anschlusskanal für Schmutzwasser vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird leitungsgebunden in ein neu anzulegender Rückhaltebecken geleitet. Dieses wird nördlich des Plangebietes vor dem Eschbach etabliert. Das Niederschlagswasser wird dort entsprechend gedrosselt und anschließend an den Eschbach 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 Niederschlags

wasseranlagen wird unabhängig von der Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke ein umfassender Einmalbeitragsanspruch nach der Entgeltsetzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel entstehen.

#### 6.4 Starkregen/Hochwasservorsorge

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein namenloses Gewässer, (Graben) welches fast ausschließlich durch Außengebietswasser von jenseits der Bundesstraße mittels eines Durchlasses gespeist wird.

Das namenlose Gewässer wird in den Bebauungsplan übernommen und über eine Parzellenbreite von 6,5 m gesichert. Im Rahmen einer künftigen Gewässerrenaturierung wird dem heutigen Graben dabei deutlich mehr Fläche für eine Ausuferung und Ableitung des Wassers zur Verfügung gestellt. Die angrenzenden Grundstücke liegen bereits bzw. werden künftig höher liegen als das Gewässer, so dass hier im Regelfall keine Gefährdungen der angrenzenden Bebauung entstehen werden.

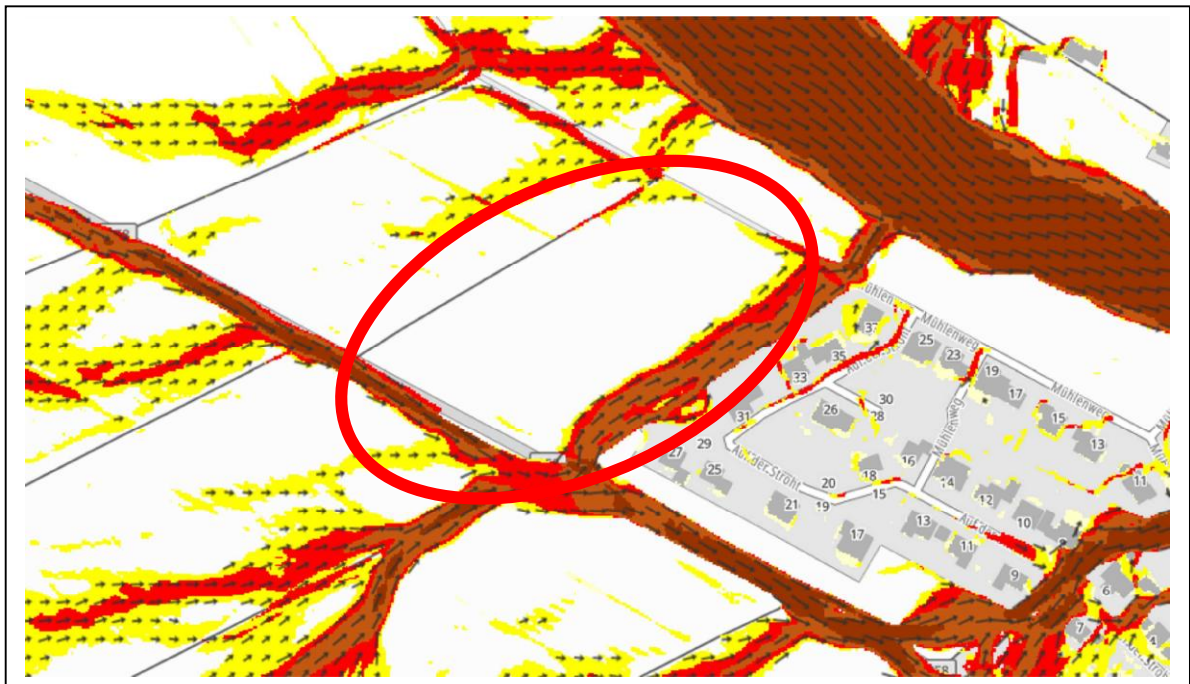


Abb. 7: Auszug aus gda-wasser.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich

#### Hinweis:

Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens an die Bachparzelle befinden sich die betreffenden Grundstücke alle im 10 m-Bereich. Zur Errichtung baulicher Anlagen im Gewässerbereich bedarf es einer Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz RLP (LWG).



## 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 entsprechend dimensioniert worden.

## 7 Schallschutz

Für das vorliegende Plangebiet wurde eine Prognose der Schallimmission durch Straßenverkehr sowie bestehende Betriebe erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen, welche auch in Form entsprechender Festsetzungen in die Textfestsetzungen und die Planurkunde aufgenommen wurden:

### Lärmschutzwall

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall (Anmerkung oder eine Lärmschutzwand)

- Mit 2 m Höhe über der Bundesstraße auf einer Länge von 25 m ab südlicher Plangrenze
- Mit 2,5 m Höhe über Bundesstraße bis zur Nordwestecke
- Mit 2,5 m Höhe über bergseitigem Gelände entlang der nordwestlichen Plangrenze

zu errichten.

### Passiver Lärmschutz

Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereichs müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen aller mit Ausnahme der von der Bundesstraße abgewandten Fassaden auf die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel ausgelegt werden:

- In der ersten Baureihe
  - In den Obergeschossen 69 dB(A)
  - Im Erdgeschoss 62 dB(A)
- Ab Erschließungsstraße (oder zweiter Baureihe)
  - In den Obergeschossen 66 dB(A)
  - Im Erdgeschoss 59 dB(A)

Für Aufenthaltsräume ohne Nachnutzung können um 3 dB reduzierte Werte angesetzt werden.

Die betroffenen Räume müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (mit oder ohne Antrieb) oder Lüftungsmöglichkeiten zur abgewandten Fassade haben.



Die Außenbauteile müssen auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (7) ein (gesamtes) bewertetes „Bau-Schalldämm-Maß“  $R'_{w,ges}$  nach Gleichung (6) DIN 4109-1 in der Höhe von

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Erreichen, wobei für Wohnräume  $K_{Raumart} = 30$  dB anzusetzen ist.

## 8 Bodenordnung

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

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

## 9 Flächenbilanz

|                         |                |     |                      |
|-------------------------|----------------|-----|----------------------|
| Nettobauland            |                | ca. | 8.245 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Grünflächen | Gewässer       | ca. | 1.020 m <sup>2</sup> |
|                         | Lärmschutzwall | ca. | 1.600 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen         | Straßenfläche  | ca. | 1.640 m <sup>2</sup> |
|                         | Fußweg         | ca. | 75 m <sup>2</sup>    |

---

|            |  |     |                       |
|------------|--|-----|-----------------------|
| Plangebiet |  | ca. | 12.580 m <sup>2</sup> |
|------------|--|-----|-----------------------|

## 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 „Der Stroht“, 2. Änderung und Erweiterung schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Baar 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 1,25 Hektar (8.245 m<sup>2</sup> 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 (8.245 m<sup>2</sup> x 0,35) 2.886 m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, 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 Baar verfügt selbst über sechs noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze.

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

Auch findet sich kaum leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freierwährenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten.

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

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck (12 konkret bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Baar im Heimatort bzw. den Ortsteilen bleiben und dort bauen möchten.

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerichteten 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 Entwicklungsgebote 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 „Der Stroht“, 2. 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) Vermeidungsgebote**

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 m<sup>2</sup>, 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.

Baar, den.....

.....  
(Erwin Augel) Bürgermeister