

# ORTSGEMEINDE GEMMERICH VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

---

## Begründung zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße – 2. Änderung“

Schlussfassung  
gemäß Satzungsbeschluss  
§ 10 Baugesetzbuch

---

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
ORTSGEMEINDE GEMMERICH

---

Stand: 27. Feb. 2015  
Projekt-Nr: 12 067

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## 1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Gemmerich hat den Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ (Urplan) in den Jahren 1995/ 1996 aufgestellt. In den Jahren 2002/2003 wurde eine 1. Änderungsplanung für den Bebauungsplan durchgeführt.

Der Ortsgemeinderat von Gemmerich plant nunmehr die 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“, die sie im Jahr 2012 beschlossen hat (Aufstellungsbeschluss zur Änderungsplanung). Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt.

Seitens der Ortsgemeinde ist vorgesehen, eine landespflegerische Kompensationsfläche, die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf privater Grundstücksfläche festgesetzt ist, an einen anderen Standort, außerhalb des Plangebietes zu verlagern. Es sollen hierzu Teilflächen des Bebauungsplans Rotheck zugeordnet werden, der speziell landespflegerische Ausgleichsflächen festsetzt.

Die am Nordrand des bisherigen Bebauungsplangebietes gelegene Ausgleichsfläche A1 wurde von den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke nicht in der Art und Weise genutzt, wie es die Plankonzeption des Bebauungsplan vorgesehen hat. Um den Konflikt zu lösen, soll nach dem Planungswillen des Ortsgemeinderates Gemmerich die Ausgleichsflächenfunktion planerisch entfernt werden und die Flächen als nicht überbaubare Flächen der freien Grundstücksgestaltung (Freiflächengestaltung) zu Gute kommen.

Darüber hinaus soll eine bisherige Regelung zu Nebenanlagen, die im Bebauungsplan „An der Miehlener Straße (Änderungsplan Nr. 1)“ beinhaltet ist vereinheitlicht werden, so dass für den vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan diesbezüglich einheitliche Regelungen gelten. Dies erfolgt durch den Entfall der Textfestsetzung Nr. 5. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind somit ohne Einschränkung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der vorliegend vorgesehene Änderungsbereich betrifft sowohl den Urplan „An der Miehlener Straße“ als auch den Planbereich, der Gegenstand der 1. Änderungsplanung ist. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen nach § 30 BauGB beplanten und weitestgehend bebauten Bereich.

## 2 GEBIETSBESCHREIBUNG UND ÄNDERUNGSINHALTE

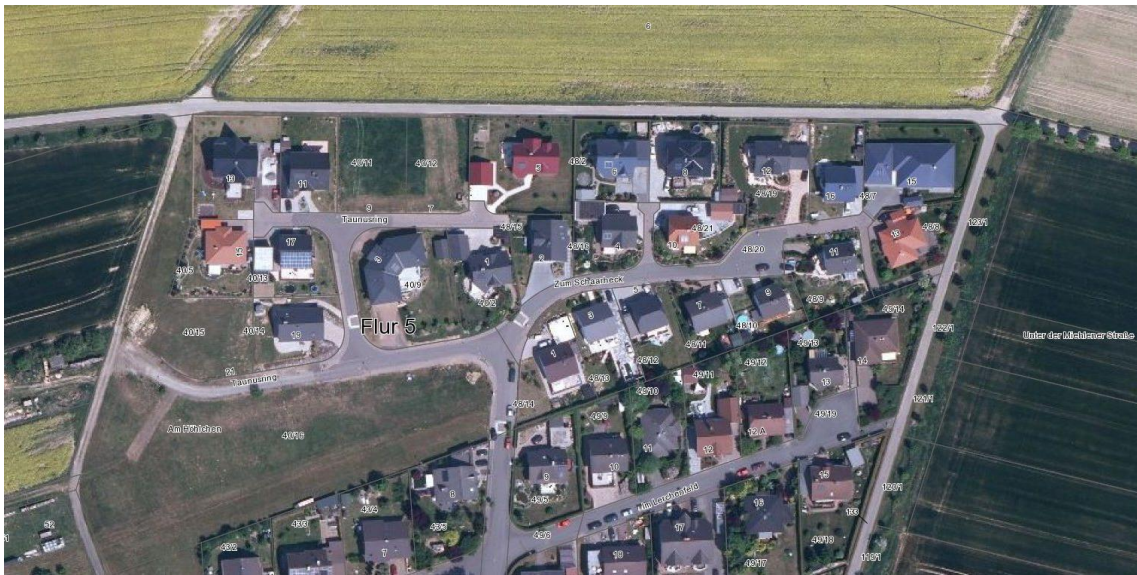
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gemmerich. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in der Änderungsplanung umfasst einige Flurstücke in der Flur 5 in der Größe von ca. 0,45 ha. Das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans betreffend den 1. BA „An der Miehlener Straße“ hat eine Flächengröße von rund 2,9 ha.

Im Rahmen der Änderungsplanung werden einige Flurstücke der Flur 5 überplant. Der Änderungsbereich betrifft Teile der Flurstücke 40/1, 40/4, 40/7, 40/11, 40/12 und 48/2, 48/3, 48/6, 48/7, 48/19,

Diese Flurstücke grenzen unmittelbar südlich an den Wirtschaftsweg, der von West nach Ost verläuft (Parzelle des Wirtschaftsweges: Nr. 120 in der Flur 5).

27. Feb. 2015





**Abb: Luftbild des Plangebietes** (Quelle: LANIS, Naturschutzverwaltung RLP, 2013).

Die Lage und Bestandssituation des Änderungsbereiches wird anhand des Luftbildes veranschaulicht. Die meisten Grundstücke sind bereits mit Einzelhäusern bebaut, zwei Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Luftbildaufnahme noch unbebaut. Die Flächen nördlich des Änderungsbereiches werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans betrifft die rückseitigen Grundstücksbereiche, die an die Wegeparzelle 120 angrenzen (Anrainer des Wirtschaftsweges). In der Bestandssituation handelt es sich um private Grundstücke, die als Grünflächen oder gärtnerisch genutzt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der 1. Änderungsplanung ist in diesem Änderungsbereich (Ordnungsbereich A1) eine Kompensationsfläche nach § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt.

Im Rahmen der Änderungsplanung wird diese Kompensationsfläche (Ordnungsbereich A1) aus der Plankonzeption „herausgenommen“. Die betrachtete Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche als Teil des nach § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes („WA“) festgesetzt.

Gemäß der Textfestsetzungsziffer Nr. 5 des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße (Änderungsplan Nr. 1)“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zulässig, soweit der umbaute Raum einen Inhalt von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße (Änderungsplan Nr. 1)“ betrifft aber nur die westliche Hälfte des Gesamtbebauungsplans „An der Miehlener Straße“. Es soll daher eine Vereinheitlichung der Regelung zu Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

Daher wird die Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ (Änderungsplan Nr. 1) gestrichen. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind somit ohne Einschränkung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Detaillierte Erläuterungen (u. a. im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung der Grundstück etc.) werden an dieser Stelle nicht ausgeführt. Es wird auf die Inhalte und die Begründungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (des Urplans und BP in der Fassung der 1.

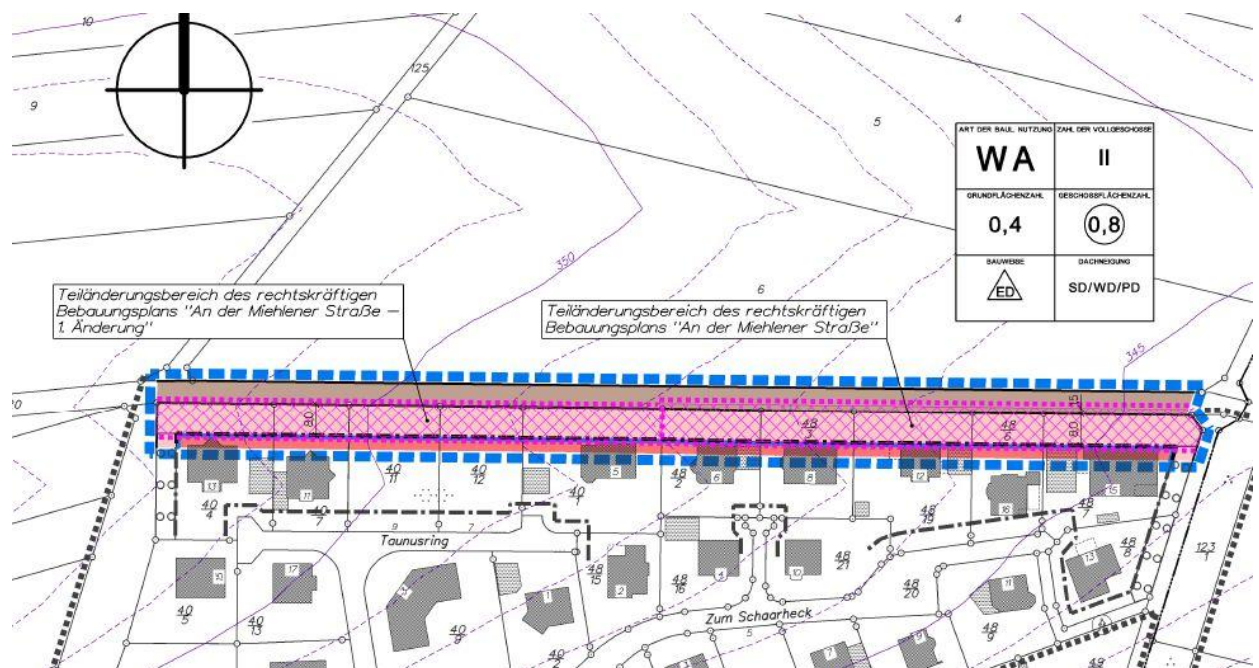
27. Feb. 2015

Änderung) verwiesen. Entsprechende Ausführungen sind für die Inhalte der vorliegenden Änderungsplanung nicht relevant.

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten die textlichen Festsetzungen in der Fassung vor der 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ weiter, soweit sie sich auf das Plangebiet der 2. Änderung beziehen lassen.

In der Planzeichnung sind die Teiländerungsbereiche der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (des Urplans und BP „An der Miehlener Straße“ im Stand der 1. Änderung) gekennzeichnet.

Die Planzeichnung für die 2. Änderung des Bebauungsplans ist nachfolgend abgebildet:



**Abb: Planzeichnung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße – 2. Änderung“**

Durch den Wegfall muss zusätzliche Kompensationsfläche an anderer Stelle ersetzt werden. Hierzu wird auf den Bebauungsplan Rotheck zurückgegriffen, der seinerzeit aufgestellt worden ist, um die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „An der Miehlener Straße“ festzusetzen. Im Rahmen des BP-Verfahrens „An der Miehlener Straße“ wurde allerdings nur der 1. Bauabschnitt (1. BA) überplant und zur Rechtskraft geführt. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde allerdings das komplette städtebauliche Konzept zu Grunde gelegt (1. und 2. BA) und damit die Größe der Ausgleichsfläche bestimmt. Die Bilanzierung bezog sich somit nicht nur auf den Gegenstand der konkreten Bauleitplanung, sondern weit darüber hinaus.

Es wurde sogar ein Kompensationsüberschuss von 4.420 m<sup>2</sup> ermittelt. Anmerkung: Dieser Kompensationsüberschuss muss vorliegend sogar auf 5.420 m<sup>2</sup> korrigiert werden, aufgrund eines nunmehr festgestellten Berechnungsfehlers der damaligen Planer.

Dies bedeutet, dass heute ein erheblicher Kompensationsüberschuss im Gebiet des Bebauungsplans „Rotheck“ vorliegt. Der Bebauungsplan „Rotheck“ wird aufgrund der aufgezeigten Sachverhalte ebenfalls aktuell geändert.

27. Feb. 2015

Weitergehende Detail-Ausführungen sind dem Kapitel Landschaftsplanerische Belange weiter unten zu entnehmen.

### 3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

#### 3.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet (Änderungsbereich) hat insgesamt eine Größe von ca. 4.557 m<sup>2</sup>. Die Nettobaufläche (ohne Verkehrs- und Grünflächen) beträgt ca. 3.014 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die Wohnbaufläche 0,4. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobauland:

$$0,4 \times 3.014 \text{ m}^2 = 1.205 \text{ m}^2$$

Die zulässige Grundfläche beträgt somit 1.205 m<sup>2</sup>.

**Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Es bedarf damit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13a BauGB.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotop- oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

### 3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für wegfallende Kompensationsmaßnahmen

Unabhängig dieses planungsrechtlichen Grundsatzes ist jedoch ein Ausgleichserfordernis zu sehen für im Bestand (gemäß Urbebauungsplan) festgesetzte landespflegerische Kompensationsmaßnahmen, die durch eine Änderungsplanung entfallen sollen. Aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung sieht die Ortsgemeinde Gemmerich daher vor, dass für die entfallenden landespflegerischen Kompensationsflächen - konkret die entfallenden Flächenbereiche des Ordnungsbereichs A1 - eine landespflegerische Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgt.

Durch die vorgesehenen Inhalte der Bebauungsplankonzeption entfallen 2.309 m<sup>2</sup> festgesetzte Kompensationsfläche. **Diese Fläche von 2.309 m<sup>2</sup> wird extern im Bebauungsplangebiet „Rotheck – 1. Änderung“ ausgeglichen.**

Der entstehende zusätzliche Eingriff, dass Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO auf den nunmehr entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden, ist planungsrechtlich nicht auszugleichen. Gemäß Rechtslage und Beschlussfassung des Ortsgemeinderates erfolgt hierfür nach § 13 (2) Ziffer 4 BauGB kein zusätzlicher Ausgleich, da diese Eingriffe „als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig“ gelten.

Es ist zur Ermittlung des Flächenwertes von 2.309 m<sup>2</sup> Folgendes anzumerken: Bei genauer Betrachtung des Ur-Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ erkennt man, dass in diesem Plan die Ausgleichsfläche A1 auch um 1,5 m in die nördlich gelegene Wirtschaftswegeparzelle Flurstück 120 hineingeplant worden war (neben den 8,0 m südlich des Wirtschaftsweges in die Baugrundstücke hinein). In der späteren Umsetzung des Bebauungsplans wurde dies jedoch nicht berücksichtigt, da die Grundstücke nur bis zum südlichen Rand der Wegeparzelle gebildet wurden und nicht darüber hinaus noch 1,5 m in die eigentliche WW-Parzelle hinein. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ (im Jahr 2002), der die westliche Hälfte des Ur-Bebauungsplans überplant, setzt der Bebauungsplan zudem wieder für die komplette Breite des Wirtschaftsweges diesen als Verkehrsfläche fest. Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ gilt es planungsrechtlich somit nur den Flächenanteil von ca. 200 m<sup>2</sup> zusätzlich auszugleichen, der durch den Streifen von 1,5 m Breite gemäß Urplan verblieben ist. Der Wert von 200 m<sup>2</sup> wurde bereits in die ermittelte, erforderliche Gesamtausgleichsfläche von 2.309 m<sup>2</sup> eingerechnet.

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten, weil sich aufgrund der bestehenden Nutzung der Flächen im Plangebiet keine besonders erhaltenswerten und bedeutsamen Arten ansiedeln konnten. Das Plangebiet hat für die einheimische Tierwelt eine geringe Bedeutung. Der Lebensraum wird aufgrund der intensiven Vorbelastung einzig von sogenannten Kulturfolgern genutzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind aus landschaftsplanerischer/ landespflegerischer Sicht insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima, Naherholung sowie auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

In Ergänzung und Vertiefung der bereits im städtebaulichen Teil der Begründung getroffenen Aussagen können folgende Aussagen gegeben werden:

27. Feb. 2015

Im Rahmen der seinerzeitigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung („Flächenbilanz“) des Bebauungsplans „An der Miehlener Straße“ wurde ein Kompensationsüberschuss von insgesamt 4.420 m<sup>2</sup> bewerteter Fläche ermittelt. Diese Ermittlung berücksichtigt die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Ordnungsbereich A1 und A2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die festgesetzte externe Kompensationsmaßnahme im Bereich der Flur „Rotheck“. Dafür wurde seinerzeit ein eigenständiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Rotheck“ aufgestellt.

Grundlage der damaligen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildete ein Gesamtplangebiet von ca. 7,6 ha (unter Einbezug des 1. und 2. Bauabschnittes).

Dies bedeutet, dass heute ein erheblicher Kompensationsüberschuss im BP „Rotheck“ vorliegt, der dem Grunde nach einer Übermaßplanung entspricht, die nunmehr korrigiert werden muss. Dies auch, weil nicht absehbar ist, wann das städtebauliche Konzept des 2. BA in einem Bebauungsplan umgesetzt werden soll und auch tatsächlich baulich realisiert werden soll.

Es wird nachfolgend, auf Basis des damaligen Bilanzierungsmodells des Büros für Landschaftsplanung, Garten- und Landschaftsarchitekt E. Wilhelm, Heistenbach, die Bilanzierung aktualisiert. Dies ist erforderlich, um feststellen zu können, wie viel Ausgleichsflächenbedarf allein für den damaligen zur Rechtskraft geführten BP „An der Miehlener Straße“ (1. BA) erforderlich ist. Es wird entsprechend auf nachfolgende tabellarische Bilanzierung verwiesen:

27. Feb. 2015



**Flächenbilanzierung rechtsverbindlicher BP "An der Miehlener Straße"  
und Vergleich zur 2. Änderungsplanung**

Spalte	Nutzungsart	Bestand (1)	Planung alt (2) - Bereich 1. und 2. BA	Planung neu (3) - Bereich 1. BA
1	Plangebiet insgesamt	76600	76600	
<b>Flächen ohne Nutzungsänderung:</b>				
2	Bestehendes Wohn-/Mischgebiet	4200	4200	
3	Bestehende Kleingärten	3800	3800	
4	Ackerflächen	60500		
5	Wiesenflächen	3000		
6	Ruderalflächen/Säume	1700	1700	
7	Wiesenwege	1000		
8	Wirtschaftswege asphaltiert	400		
9	Obstbaumwiesen	2000		
10	Bruttowohnbaufläche		50400	
11	Nettowohnbaufläche		42200	21071
12	überbaute Fläche max. GRZ 0,4		16880	8428
13	Erschließungsstraße		5000	3120
14	Fußwege unbefestigt		400	400
15	Öffentliche Grünflächen		1000	878
16	Flächen mit Pflanzbindung		2200	601
17	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) Ziffer 20 BauGB (innerhalb des Plangebietes)		5000	-2309
18	<b>Eingriffsflächenzahl</b> (Summe Spalten 12 bis 14, wobei Spalte 14 nur mit Faktor 0,5 bewertet wurde):		22080	11748
19	<b>Ausgleichsflächenzahl</b> (Summe Spalten 15 bis 17):		8200	-830
20	<b>Bedarf an externen Ausgleichsflächen</b>		<b>13880</b>	<b>12578</b>

(1) Bei den damaligen Angaben wurde bilanziert auf das Gesamtplangebiet, bestehend aus dem 1. und 2. BA. Wichtig: Mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan überplant wurde allerdings nur der 1. BA! Die Ausgleichsbilanzierung und

Gesamtplanung 1. und 2. BA. Planungsrechtlich wurde somit eine Übermaßplanung festgesetzt und faktisch besteht somit ein erheblicher bilanzieller Überschuss an festgesetzter Kompensationsfläche.

(2) Es werden in dieser Spalte die Zahlenwerte des rechtsbindlichen BP in der Fassung vor der 2. Änderung wiedergegeben.

(3) nur Bereich 1. BA inkl. Inhalte 2. Änderungsplanung

27. Feb. 2015





**Externe Kompensationsmaßnahmen:**

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (im erweiterterten Geltungsbereich): A2				
21	Anteilige Änderung Ackerfläche in Extensivwiese und Anlage Feldgehölze:		2900	2900
22	Anteilige Änderung Wiesenfläche in Uferrandstreifen:		500	500
23	Anteilige Änderung Wiesenfläche in extensive Grünlandflächen:		1500	1500
24	<b>Summe:</b>		<b>4900</b>	<b>4900</b>

Externe Ausgleichsfläche Bebauungsplan Teil B - Rotheck				
25	Gesamtfläche:		14400	14967
26	Anteil an Flächen für Ausgleichsflächen für Bebauungsplan "Am Höhlchen II":		1170	1170
27	Anteil an Flächen für Ausgleichsflächen für Bebauungsplan "An der Miehlener Straße":		13230	7678
28	<b>Summe (Spalten 26 bis 27) :</b>		<b>14400</b>	<b>8848</b>

29	Gegenüberstellung Kompensationsleistung auf externen Flächen und Bedarf an externen Ausgleichsflächen (Spalte 24 + 27) - Spalte 20) (Flächenanteil für BP "Am Höhlchen II hier einmal außen vor gelassen):		4250	0
30	<b>Resultierender Überschuss (für andere Maßnahmen bzw. Ökokonto):</b>		<b>5420</b>	<b>6119</b>

Entsprechend der vorgenommenen Ermittlungen wird ein Flächenanteil von 7.678 m<sup>2</sup> von der externen Kompensationsfläche „Rotheck“ erforderlich, um den Ausgleich zu erreichen. Im Bereich der Kompensationsfläche „Rotheck“ verbleibt von der Flächengröße 14.967 m<sup>2</sup> ein resultierender Überschuss von 6.119 m<sup>2</sup>, der für andere Kompensationszwecke verwendet werden kann, z.B. zum Ausgleich des Defizits aus der parallelen Änderungsplanung Satzung „Nr. 2 - 1. Änderung“.

In den Bebauungsplan wird folgende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB aufgenommen:

*Der vorliegenden 2. Änderungsplanung wird ein Flächenanteil von 7.678 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rotheck – 1. Änderung“ zugeordnet.*

### 3.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

**Artenschutzrechtliche Belange** werden durch die Planung nicht unzulässig berührt.

Die Vor-Ort-Begehung und die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotopstrukturen liegen; diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen.

27. Feb. 2015



Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes, und ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden.

Das Gebiet ist durch die direkt angrenzende, quasi durchdringende Einzelhausbebauung geprägt. Bedingt dadurch ist nicht mit dem Vorkommen von besonders störungsempfindlichen Tierarten zu rechnen.

Aufgrund der Bewegungsunruhe und der örtlichen Situation (bereits Teil eines Baugrundstückes) ist davon auszugehen, dass diese keine Bedeutung für bodenbrütende Tierarten besitzt.

Sichtprüfungen an Gehölzen im Plangebiet und direkten Umfeld haben keine besonderen artenschutzrelevanten Potentiale ergeben.

Insgesamt ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch die Umsetzung der Planung der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Eine Gefährdung der Populationen ist nicht zu erwarten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten werden.

#### **4 ERGÄNZENDE AUSFÜHRUNGEN ZUR ABWÄGUNG DURCH DEN ORTSGEMEINDERAT**

Im Rahmen der Stellungnahme der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises vom 03.12.2012 wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Bedenken zur Bebauungsplanänderung vorgetragen.

Der Ortsgemeinderat hat hierzu folgende Würdigung vorgenommen:

*„Die fachlichen Bedenken zur Änderung der Planung aus rein naturschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen. Der Anlass und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sind in der Begründung dargelegt (siehe Seite 2).“*

*§ 1 a (3) Satz 1 BauGB integriert die Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die auf Grund der Bauleitplanung zu erwarten sind, in die bauleitplanerische Abwägung. Nach § 1 a (3) Satz 3 BauGB kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Entsprechend hat die Gemeinde die rechtliche Möglichkeit den Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu erbringen. Dies vollzieht sie mit der vorliegenden Bauleitplanung.*

*Die Aussage, dass kein funktionaler Zusammenhang mit dem Eingriff ins Landschaftsbild mit der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rotheck vorliegt, wird nicht geteilt.*

*Inhaltlich setzt der BP „Rotheck“ diese externen Kompensationsmaßnahmen fest:*

- *Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf einem bisherigen Ackerstandort (Pflanzung von ca. 20 hochstämmigen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von 13 m x 15 m)*
- *Anlage eines 7-9 m breiten Feldgehölzes mit gruppenhaften Strauchpflanzungen entlang der K 85*

27. Feb. 2015

*Aufgrund dieser inhaltlich vorgesehenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden auch vertikale Elemente vorgesehen, die insofern eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild mit sich bringen. Daher dient die Maßnahme der Anlage einer extensiven Streuobstwiese und der Anlage eines Feldgehölzes auch dem Landschaftsbild.*

*Die nunmehr zugeordnete externe Ausgleichsmaßnahme, die über den eigenständigen Bebauungsplan „Rotheck“ festgesetzt ist, stellt einen funktionalen Ausgleich für das Eingriffsgebiet dar.*

*Eine nicht 100%ige Erfüllung des Ausgleichs zum Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des Eingriffsgebietes wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in Kauf genommen.*

*Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der Plankonzeption in der gewählten und ausgelegten Entwurfsfassung der Vorrang eingeräumt.“*

Es wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.*

*Aufgrund der inhaltlich vorgesehenen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan „Rotheck“ werden auch vertikale Elemente vorgesehen, die insofern eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild mit sich bringen. Daher dient die Maßnahme der Anlage einer extensiven Streuobstwiese und der Anlage eines Feldgehölzes auch dem Landschaftsbild.*

*Eine nicht 100%ige Erfüllung des Ausgleichs zum Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb des Eingriffsgebietes wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in Kauf genommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird der Plankonzeption in der gewählten und ausgelegten Entwurfsfassung der Vorrang eingeräumt.“*

Entsprechend der Würdigung zur Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau, Mainz vom 14.11.2013 wurde ein Hinweis in die Planurkunde zu „Boden und Baugrund“ aufgenommen. Weitergehender Planänderungsbedarf wurde nicht erkannt.

Der Hinweis lautet:

*„Boden und Baugrund: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.“*

## **5 AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS**

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. In der Folge wurde der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

27. Feb. 2015

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

27. Feb. 2015            heu-om-cf  
Projektnummer:        12 067  
Bearbeiter:            Dipl.-Ing. Andy Heuser  
                              Dipl.-Geogr. Olaf Malinowski

Gemmerich, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Stephan Allmeroth** (1. Beigeordneter)

27. Feb. 2015

