



BAULEITPLANUNG
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG
DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANS
„AUF WEILER BÜSCH“
- TEILGELTUNGSBEREICHE A UND B

- ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
NACH § 10A ABSATZ 1 BAUGB -

1 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Ortsgemeinde Anschau die 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Weiler Büsch“ herbeigeführt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans besteht aus den Teil-Geltungsbereichen A und B.

Der Teilgeltungsbereich A (Gewerbegebiet) befindet sich nördlich der „Gewerbestraße“. Der Teilgeltungsbereich besteht aus den Flurstücken Gemarkung Anschau, Flur 5, Nrn. 3/4 tlw. und 3/3 mit einer Gesamtgröße von ca. 6.688 m².

Der Teilgeltungsbereich B (externe Ausgleichsfläche) liegt östlich der „Gewerbestraße“ und des Teil-Geltungsbereichs A und umfasst das Flurstück Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/4 tlw. mit einer Größe von ca. 3.202 m².

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan, der am 03.06.1994 Rechtskraft erlangt hat, wurden durch die Ortsgemeinde die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Insbesondere sollten seinerzeit für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe entsprechende Flächenpotenziale für die Verlagerung ihrer Betriebsstätten aus der beengten Ortslage bereitgestellt werden.

Zwischenzeitlich haben sich einige Betriebe angesiedelt. So ist u.a. auf dem Flurstück Gemarkung Anschau, Flur 5, Flurstück 3/3 ein Zimmereibetrieb entstanden. Die betriebliche Entwicklung in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass für diesen Betrieb ein Erweiterungsbedarf besteht. Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen auf dem Betriebsgrundstück und den hieraus resultierenden innerbetrieblichen Abläufen ist eine Erweiterung des Betriebs unter Inanspruchnahme der nordöstlich der bestehenden Gebäude gelegenen Flächenteile notwendig.

Dieser betrieblichen Erweiterungsabsicht stehen jedoch die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans entgegen bzw. der überwiegende Teil der für die Erweiterung notwendigen Flächen ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Da für den Gewerbebetrieb die Privilegierungstatbestände des § 35 (1) BauGB nicht vorliegen und der Rechtsgrundlage nach § 35 (2) als „sonstiges Vorhaben“ verschiedene öffentliche Belange entgegenstehen, wurde seitens einer Privatperson (= Antragsteller) an die Ortsgemeinde Anschau ein Antrag auf Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans gestellt. Vorrangiges Ziel des Antragstellers ist die Schaffung des Baurechts für seine betriebliche Entwicklung.

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat die Ortsgemeinde das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB geprüft. Seitens der Ortsgemeinde werden insbesondere die in § 1 (6) Nr. 8a BauGB verankerten Belange der Wirtschaft zur Rechtfertigung der Planung angeführt.

Demnach hat eine planende Gemeinde u.a. die Aufgabe, die Belange der Wirtschaft durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist es für die Ortsgemeinde von Bedeutung, die Standortinteressen eines ortsansässigen Unternehmens an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes sowie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und -entwicklung zu gewährleisten. Die hinreichend konkret geäußerten Erweiterungsabsichten und zwischenzeitlich (tlw.) vollzogene bauliche Betriebsentwicklung des Zimmereibetriebs haben die Ortsgemeinde zur 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans und somit gleichzeitig zur Erweiterung der bisher überplanten gewerblicher Bauflächen veranlasst.

Damit will die Ortsgemeinde einen Beitrag für eine „aktive“ Wirtschaftsförderung mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau von Wirtschaftskraft vor Ort leisten. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses wird weiterhin die nachhaltige Stärkung des vorhandenen Standortes und somit eine weitere Attraktivitätssteigerung des Gewerbestandes Anschau sowie die Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vordereifel, wonach die gewerbliche Entwicklung in diesem Teilbereich der Ortsgemeinde Anschau bereits enthalten ist, angeführt.

2 Verfahrensablauf

Die Ortsgemeinde Anschau hat in der Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt.

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2015 am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB diene insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartete die Ortsgemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Ortsgemeinderat hatte in seiner Sitzung am 24.11.2016 die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen vorgenommen.

In der Sitzung des Ortsgemeinderates am wurde die Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom bis einschließlich statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss wurden durch den Ortsgemeinderat am gefasst.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für den Bebauungsplan folgende umweltrelevanten Fachgutachten erstellt:

- Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan einschließlich artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse, Planungsbüro Michael Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel vom Januar 2018 und
- Nachweis der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens, Ingenieurbüro IBS, Polcher Straße 4, 56727 Mayen, Juni 2018.

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten umweltrelevanten Schutzgüter keine erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sind in der Ebene des Bebauungsplans folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

1. Boden:

- Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß und Steuerung der Bebauung durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens.

2. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens.

3. Landschaftsbild:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des Erweiterungsbereichs,
- Steuerung der Höhe baulicher Anlagen,
- Umsetzung von gestalterischen Maßnahmen unter Berücksichtigung des § 5 LBauO.

4. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken, insbesondere entlang der randlichen Grenzen des künftigen Betriebsgrundstücks zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft:

- Umsetzung einer etwa 3.202 m² großen Teilfläche der Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/4 tlw. als externe Kompensationsfläche mit dem Ziel nach Umwandlung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche in extensives Grünland gemäß Empfehlung des Fachbeitrags Naturschutz,
- Umsetzung einer 5,0 bzw. 8,0 m breiten Baum- und Strauchhecke aus heimischen und standorttypischen Sträuchern entlang den randlichen Grundstücksgrenzen gemäß Empfehlung des Fachbeitrags Naturschutz.

4 Abwägungsvorgang

In der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen zur 1. Änderung und Erweiterung vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** nach § 4 (1) BauGB folgende umweltrelevante Inhalte angeführt:

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hatte im Hinblick auf das Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden das Erfordernis der Bauflächenerweiterung auf der Nordostseite in Frage gestellt.

1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Auf Weiler Büsch"
 - Teilgeltungsbereiche A und B
 - Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
-

Im Rahmen der Abwägung wurde insbesondere unter Verweis auf die in Kapitel A1 der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgezeigten Planungsziele und -erfordernisse diese Anregung zurückgewiesen.

Des Weiteren wurde durch die UNB die Festsetzung der randlichen Anpflanzflächen als private Grünflächen angeregt. Weiterhin forderte die UNB einen Abstand zwischen der Anpflanzfläche und den Baugrenzen von > 1m sowie eine Verbreiterung der Anpflanzfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets. In der Abwägung wurde die Berücksichtigung der Anregungen wie folgt beschlossen:

1. Der an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Pflanzstreifen wurde mit einer Breite von 5 m (bisher 3 m) festgesetzt.
2. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Pflanzstreifen verbleibt ein Mindestanstand von 1 m. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der Absicht des Vorhabenträgers im Erweiterungsfall niveaugleich an der bestehenden Halle anbauen zu können, wurde der Pflanzstreifen in nordwestliche Richtung verschoben.

Als weitere Anregung wurde seitens der UNB die Angabe zum Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der Ebene der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gefordert.

Im gemeindlichen Abwägungsvorgang wurde unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Möglichkeiten durch die Ortsgemeinde die Sicherung und Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags festgelegt. Somit konnten die Anregungen der UNB hinreichend berücksichtigt werden.

Zum Belang Wasserwirtschaft wurde mitgeteilt, dass die Art der Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser in weiteren Verfahren zu klären sei. Hierzu hatte auch das **Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel** eine Stellungnahme vorgetragen.

Dieser Anregung wurde durch die Ausarbeitung einer Entwässerungsplanung und Integration in die Ebene der 1. Änderung und Erweiterung Rechnung getragen.

Das Entwässerungskonzept für die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung sieht die Ableitung des Niederschlagswassers in die nördlich an das festgesetzte Gewerbegebiet angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Hierzu ist ein 3 m breiter Streifen als Versickerungsfläche festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzung bildet ein durch das Ingenieurbüro IBS aus Mayen erbrachter Nachweis der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens, der anhand eines Sickerversuchs erbracht wurde.

Bestandteil der Untersuchung war auch die Berechnung für das Mulden-Element nach DWA-A 138. Dabei wurde das Mulden-Element für eine befestigte Fläche von rd. 4.880 m² (6.100 m² * 0,8) berechnet.

Die Berechnung zeigt für die Versickerung des Oberflächenwassers eine notwendige Muldenfläche von 250 m².

Im Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der notwendigen Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LAG)** hatte mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans vom auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Hecker“ liegt. Dieser Belang wurde durch die Aufnahme eines Hinweises in die Textfestsetzungen berücksichtigt.

Ebenso wurden die Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Boden und Baugrund in Form eines Hinweises beachtet.

Entsprechend der Anregung des LAG wurden keine Vorranggebiete für die Rohstoffgewinnung für Kompensationszwecke herangezogen.

Der Anregung der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz**, wonach keine landwirtschaftlichen Flächen für die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft herangezogen werden sollen, wurde nicht stattgegeben.

Im Abwägungsvorgang wurden folgende Gründe angeführt:

Die Fläche Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1 tlw. steht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist zurzeit an einen Landwirt verpachtet. Eine Existenzgefährdung durch den Wegfall der vorgenannten Teilfläche für die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist für den Landwirt nicht gegeben, da er seine Existenz nicht auf die Pachtfläche aufbauen und somit nachhaltig sichern kann.

Weiterhin findet kein vollständiger Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche statt. Lt. den Ausführungen des Fachbeitrags Naturschutz ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln, für die wahlweise eine entsprechende Pflege in Form von Mahd oder aber eine Beweidung durchgeführt werden soll.

Schließlich wird mit der ausgewählten Ausgleichsfläche dem funktionalen Anspruch an den naturfachplanerischen Ausgleich Rechnung getragen.

Zudem ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Verfügbarkeit der Fläche dauerhaft gegeben. Zur Sicherung der künftigen Funktion als Kompensationsfläche wird der betroffene Flächenteil gemäß Vorgabe des Fachbeitrags Naturschutz in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Der **Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.** hatte in seiner Stellungnahme auf die zeitnahe Realisierung und Berücksichtigung/ Umsetzung der Ausgleichsflächen hingewiesen. Unter Verweis auf den städtebaulichen Vertrag konnte dieser Anregung Rechnung getragen werden.

In der **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen zur 1. Änderung und Erweiterung vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der **Behördenbeteiligung** nach § 4 (2) BauGB folgende umweltrelevante Sachverhalte vorgetragen:

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Wasserbehörde** hatte auf die nicht gegebenen Eigentumsverhältnisse im Bereich der festgesetzten Versickerungsmulde hingewiesen. Aufgrund dieser Tatsache sei nach behördlicher Auffassung die Umsetzung der Versickerungsmulde nicht möglich.

Ebenso hatte die **Untere Naturschutzbehörde** wegen den fehlenden Eigentumsverhältnissen auf die Nicht-Umsetzbarkeit der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen hingewiesen.

Die Ortsgemeinde hatte mit dem Antragsteller am 04.12.2013 einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Mit Datum vom 07.08.2020 wurde zwischen der Ortsgemeinde und dem Vorhabenträger ein Änderungs- und Ergänzungsvertrag zu diesem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Regelungsgegenstand ist die Anpassung der vertraglichen Inhalte an die geänderten Eigentumsverhältnisse im Bereich der ehemaligen Parzelle Gemarkung Anschau, Flur 5, Nr. 3/1. Im Rahmen einer Grundstücksteilung wurden aus diesem Flurstück die Parzellen 3/3 und 3/4 mit unterschiedlichen Eigentümern gebildet.

Durch den Beitritt des Eigentümers der Parzelle 3/4 wird sichergestellt, dass die getroffenen vertraglichen Vereinbarungen eingehalten und umgesetzt werden können.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Osteifel-Westerwald** sowie die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** hatten agrarstrukturelle Anregungen gegen die angedachte Kompensationsfläche vorgetragen.

Unter Darlegung der Situation des Anteils der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Gemarkung Anschau, den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vordereifel sowie den Vorgaben aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wurden diese Anregungen zurückgewiesen.

Der **Deutsche Wetterdienst** hatte in seiner Stellungnahme eine an den Klimaschutz und den Klimawandel angepasste Gestaltung bzw. Bebauung angeregt.

In den Planunterlagen (Umweltbericht, Fachbeitrag Naturschutz) wurde – auch unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem ursprünglichen Bebauungsplan und der zwischenzeitlich vollzogenen Siedlungsentwicklung - das Schutzgut Klima ausreichend berücksichtigt wie etwa die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.

Der **Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine** und der **Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.** hatten in ihren Stellungnahmen auf die zeitnahe Realisierung und Berücksichtigung/ Umsetzung der Ausgleichsflächen hingewiesen. Unter Verweis auf den städtebaulichen Vertrag konnte dieser Anregung Rechnung getragen werden.

Das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Vordereifel hatte eine zustimmende Stellungnahme zur angedachten Abwasserbeseitigung im Plangebiet abgegeben.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LAG)** hatte seine Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wiederholt. Diese waren bereits in den Unterlagen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans berücksichtigt.

5 Alternativenprüfung

Standort

Es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Ortsgemeinde Anschau.

Bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans ist für den Erweiterungsbereich die Darstellung als gewerbliche Fläche erfolgt, so dass diese Bestandteil des gemeindlichen Gewerbebestandes ist.

Aus den genannten Gründen erübrigte sich im vorliegenden Fall eine tiefergehende Standortprüfung, da mit der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans die aus planerischer Sicht logische Fortführung und Verfestigung des Gewerbebestandes erfolgt.

Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergeben sich keine, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans.