
- BEBAUUNGSPLAN -

"Im Bungarten 2", Ortsgemeinde Herresbach

Begründung

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



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2022



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	6
3.3	Schutzgebiete	7
3.4	Bestehendes Planrecht	8
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	9
5	Städtebauliche Konzeption	12
5.1	Erschließung	12
5.2	Grünflächen	13
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung	13
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
6	Ver- und Entsorgung	16
6.1	Stromversorgung	16
6.2	Fernmeldeanlagen	16
6.3	Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	16
6.4	Müllentsorgung	17
7	Schallimmissionen	17
8	Bodenordnung	19
9	Flächenbilanz	19
10	Verfahrensart	19



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

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

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

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über 12 eigene Baugrundstücke (2 davon reserviert), in Privateigentum befinden sich 28. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll 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 seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Herresbach hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grundenerwerb 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.

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt sind, wird das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

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

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Herresbach daher am **09.11.2022** den **Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Im Bungarten 2"** 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 Herresbach liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Vordereifel, im äußersten Westen des Landkreises Mayen Koblenz.

Der ca. 0,45 ha umfassende Geltungsbereich "Im Bungarten 2" befindet sich am westlichen Rand der Ortslage.

Die östlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Norden, Westen und Süden schließen sich Felder und Ackerland an.



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

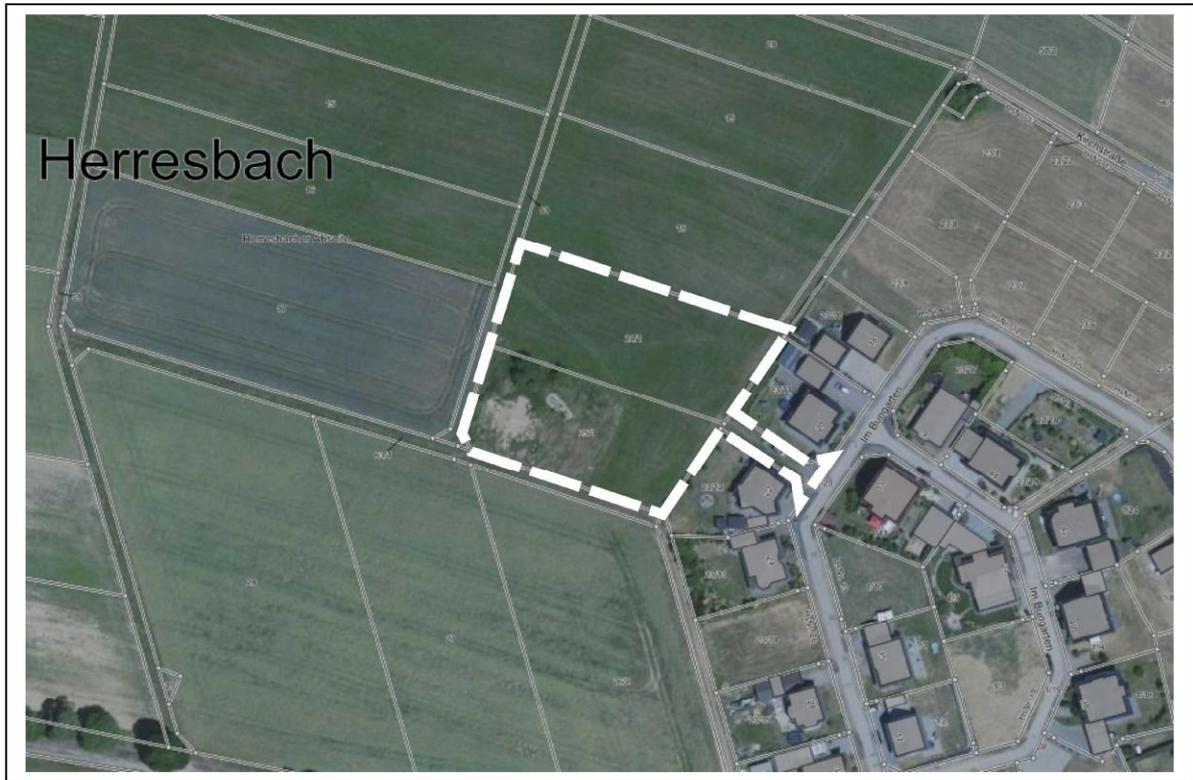


Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Mit Ausnahme einer kleinen Gehölzgruppe im Südwesten des Plangebietes existiert kein weiterer Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ebenso wie die übrige Bebauung fast ausschließlich wohnbaulich geprägt.

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

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände mäßig von Südwesten nach Nordosten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 10 % liegt.

Die Geländehöhen, liegen zwischen 493 m über NN im Norden und 498 m über NN im Süden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 5, 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

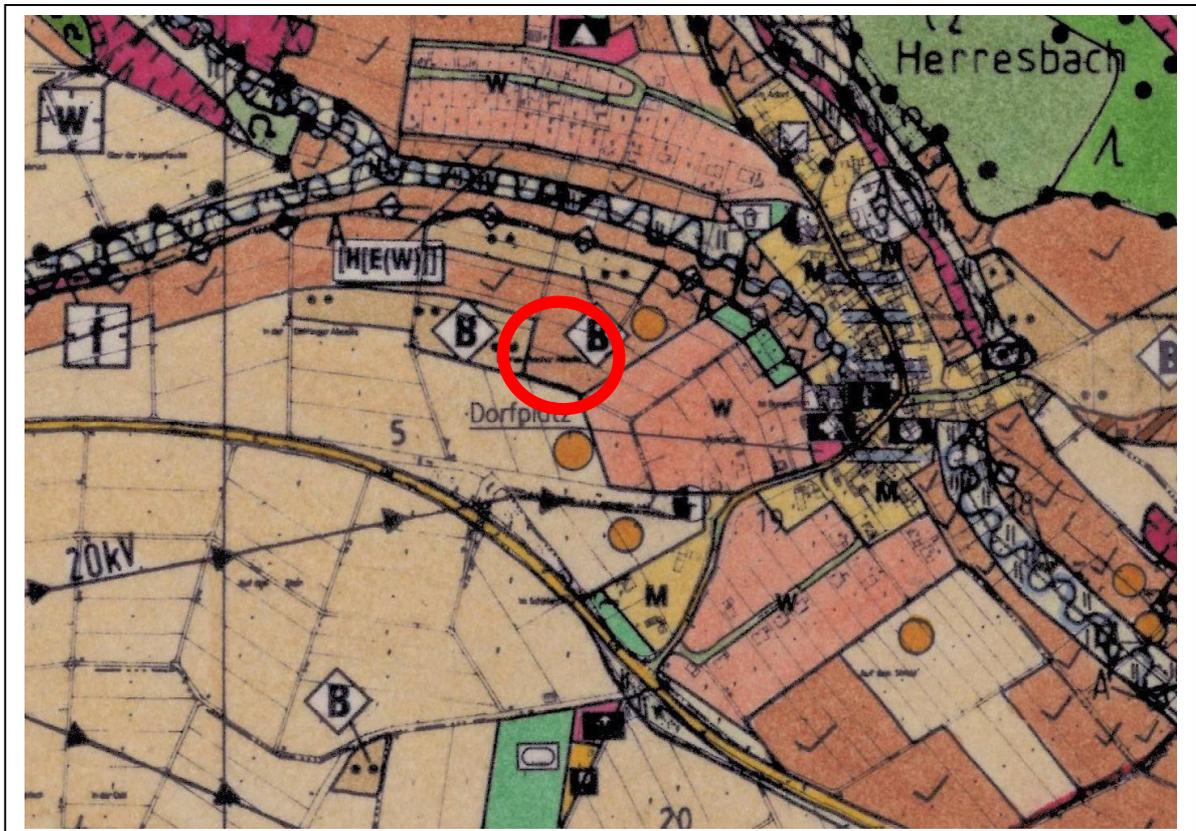


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich



Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Vordereifel ist der betreffende Bereich 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 § 13b 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 § 13b Satz 1, § 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 § 13b BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Verfahrensart) verwiesen.

3.3 Schutzgebiete

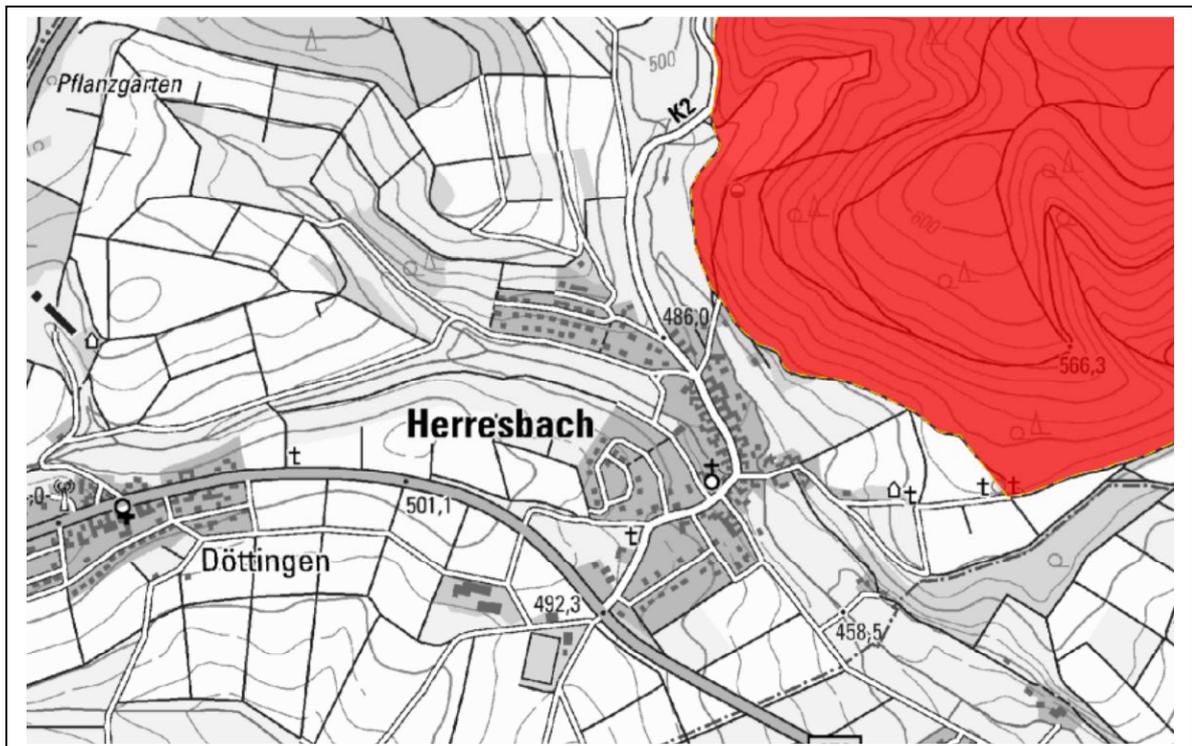


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich



Gemäß den Angaben der Landesbiotopkartierung ist das Plangebiet und auch die unmittelbar und mittelbar angrenzenden Flächen durch keine kartierten Objekte gekennzeichnet.

Die nächste Entfernung zum Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ (VSG-5507-401) beträgt ca. 400 m. Dazwischen erstreckt sich die bebaute Ortslage Herresbach. Auswirkungen indirekter Art auf die Zielarten (und andere Tierarten) im ausgewiesenen Schutzgebiet sind nicht zu erwarten.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie vor (§13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB).

Es befinden sich keine FFH-Gebiete im Umfeld und der weiteren Umgebung des Plangebietes.

Das nächste Naturschutzgebiet befindet sich ca. 2 km nördlich des Plangebietes (NSG-7131-008 „Hohe Acht“).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (07-LSG-71-4). Gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung steht der zu entwickelnde Bebauungsplan dem Schutzzweck nicht entgegen.

3.4 Bestehendes Planrecht

Ein kleiner Teilbereich des vorliegenden Plangebietes wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bungarten“ erfasst.

Die dortigen Festsetzungen einer Grünfläche werden vollständig durch die neuen des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Bungarten 2“ ersetzt.

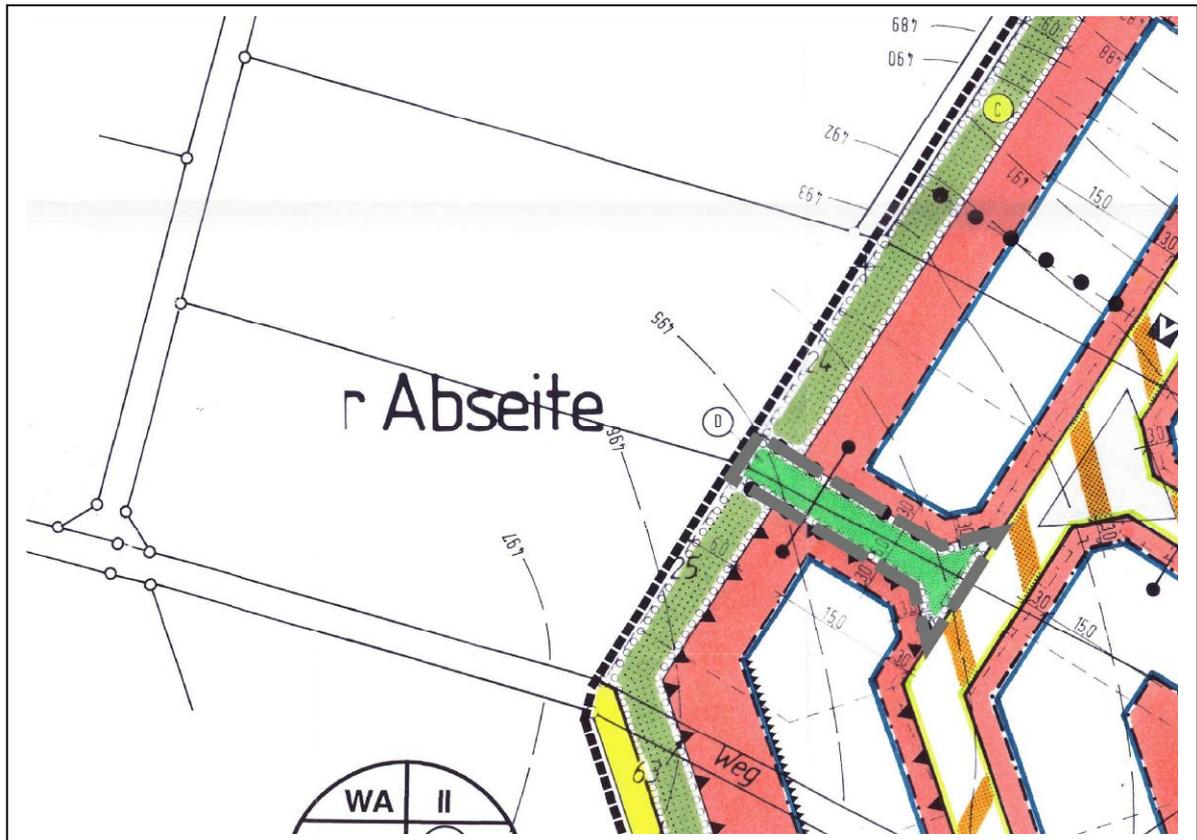


Abb. 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bungarten“ – unmaßstäblich

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Innenentwicklung* (§ 13b BauGB). Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als bereits vor der Planung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

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



Es werden Maßnahmen getroffen, 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.

Grünordnerische Maßnahmen

M1 Anpflanzung von Hecken

Diese Maßnahme wertet das Landschaftsbild sowie den Biotopwert auf und sorgt für eine bessere Einbindung des Baugebietes.

Das Laub sowie Wurzelwerk der Sträucher führt zur einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Weiterhin finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulation kommen dazu.

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

Fledermäuse:

Das gehölzarme Plangebiet weist keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf. Die vorhandenen Gehölze sind diesbezüglich ungeeignet, da von zu geringem Stammdurchmesser und fehlender Borkennischen o.ä.. Somit kann das Gebiet nur Teil der Jagdreviere sein.

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 befinden sich weitere Offenlandflächen. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.

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

Reptilien:

Die Zauneidechse besitzt im Untersuchungsraum keine essentiellen Habitate. Die mehrschürige, homogene Grünlandfläche scheidet als Lebensraum aus. Die Erdhalde entstand vor einigen Jahren durch Ablagerung von Mutterboden aus Bautätigkeiten und im Gegenzug wird auch Erdmaterial für private Nutzungen hier regelmäßig entnommen. Dabei weist der auf den abgeschobenen Partien verdichtete Boden keine Möglichkeit zur Eiablage auf.



Durch die umfassenden Erdbewegungen und die damit einhergehende Zerstörung und Behinderung der Entstehung von Versteckstrukturen kommt es zu einer starken Habitatdegradierung. Der Bereich stellt somit keinen essentiellen Lebensraum dar. Der Flächenbedarf einer langfristig überlebensfähigen Population (> 100 Männchen und Weibchen) wird in der Fachliteratur mit ca. 7,5 ha, die Mindestgröße für das Wohngebiet von Männchen mit 120 m² und für Weibchen mit 110 m² bemessen. Vorkommen, insbesondere stabile und signifikante Populationen können somit aufgrund der Habitatausstattung und der Flächengröße für den Bereich verneint werden.

Dies gilt auch für die Schlingnatter: Die intensive Grünlandnutzung schließt in diesen Bereichen Vorkommen von Schlingnatter aus. Die Erdhalde besitzt keine geeigneten Winterquartiere für die Schlingnatter. Generell fehlen Steinbiotop, so dass auch die Eignung für Sommerlebensräume der Schlingnatter nur gering ist. Vorkommen der Schlingnatter sind auszuschließen.

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

Insekten:

Käfer- und Heuschreckenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant. Insbesondere für den Hirschkäfer (*Lucanus cervus*) ergaben sich bei der Ortsbegehung keine Anhaltspunkte, denn für Brutstätten geeignete Bäume wurden nicht vorgefunden.

An Schmetterlingen artenschutzrechtlich relevante Arten wie die Spanische Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sind aufgrund fehlender Lebensräume/Futterpflanzen auszuschließen.

Vögel:

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

Für den Planbereich scheiden jedoch Brutvögel weitgehend aus:

Die intensive Grünlandnutzung und die Nähe zum Wohngebiet verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Fehlende Gebäude lassen Gebäudebrüter als Brutvögel ausschließen.

Fehlende Baumhöhlen verhindern die Brut von Höhlenbrütern.

Die beiden Gehölze ermöglichen in geringem Maß Gehölzbrütern Nistplätze, Altnester sind jedoch nicht vorhanden.

Die Gehölzfällungen erfolgen in der gesetzlich zugelassenen Zeit von Oktober bis einschließlich Februar und somit außerhalb von Brutzeiten. Somit kann generell eine erhebliche Störung von Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserzeiten verneint werden, ebenso die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie von Gelegen und Nestlingen.



Die während der Bauphase sowie der Nutzung entstehenden Störungen und die dauerhafte Biotopflächeninanspruchnahme bezieht sich damit im Wesentlichen auf Nahrungsgäste. Die Funktion des Plangebietes als Nahrungs- und Jagdraum beschränken sich auf jeweils relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich somit nicht. Die beanspruchten Flächen führen nicht zu Populationseinbußen, da gleichwertige Nahrungshabitate und damit Ausweichflächen benachbart im direkten Umfeld vorhanden sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

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

Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten. Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Vogelwelt ist daher nicht gegeben.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Gemeindestraße „Im Bungarten“.

Um die Versiegelung zu reduzieren werden die inneren Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) ausgebildet. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6 m.

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

Im Westen des Plangebietes wird ein Fußweg etabliert, der über den vorhandenen Wirtschaftsweg ein problemloses Erreichen der freien Natur ermöglicht.

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

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



5.2 Grünflächen

Private Grünflächen

Gemäß Plan sind eingrünende Abpflanzungen anzulegen. Diese Maßnahme wertet das Landschaftsbild sowie den Biotopwert auf und sorgt für eine bessere Einbindung des Baugebietes. Das Laub sowie Wurzelwerk der Sträucher führt zur einer höheren Speicherwirkung von Niederschlagswasser und wirkt sich so positiv auf den Grundwasserhaushalt aus. Weiterhin finden Verbesserungen der Bodenlebewelt und -struktur durch die Gehölzpflanzungen statt. Kleinklimatische Beschattungseffekte und Luftzirkulationen kommen dazu.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

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

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

Zulässige Nutzungen im WA:

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Wesentlichen der benachbarten Bebauung der Ortslage angepasst.

Bauweise und Hausformen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für den Bereich des WA eine offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Um eine problemlose Angliederung an das bestehende Ortsbild und die existierenden Verhältnisse der heutigen Siedlungsbereiche zu gewährleisten, sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Durch die vorgeschlagenen Grundstückszuschnitte und die damit korrespondierende Bebauungsdichte soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für junge Familien, vor allem aus Herresbach und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.



Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

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

Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 10%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen. Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden gemäß der jeweiligen Lage zwei unterschiedliche Haustypen definiert („bergseits“ und „talseits“).

Als Bezugspunkt ist hierbei die die Straßenoberkante der nächsten angrenzenden Straßenfläche (Fertigausbau), gemessen an der straßenseitigen Fassade in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut anzusetzen.

Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

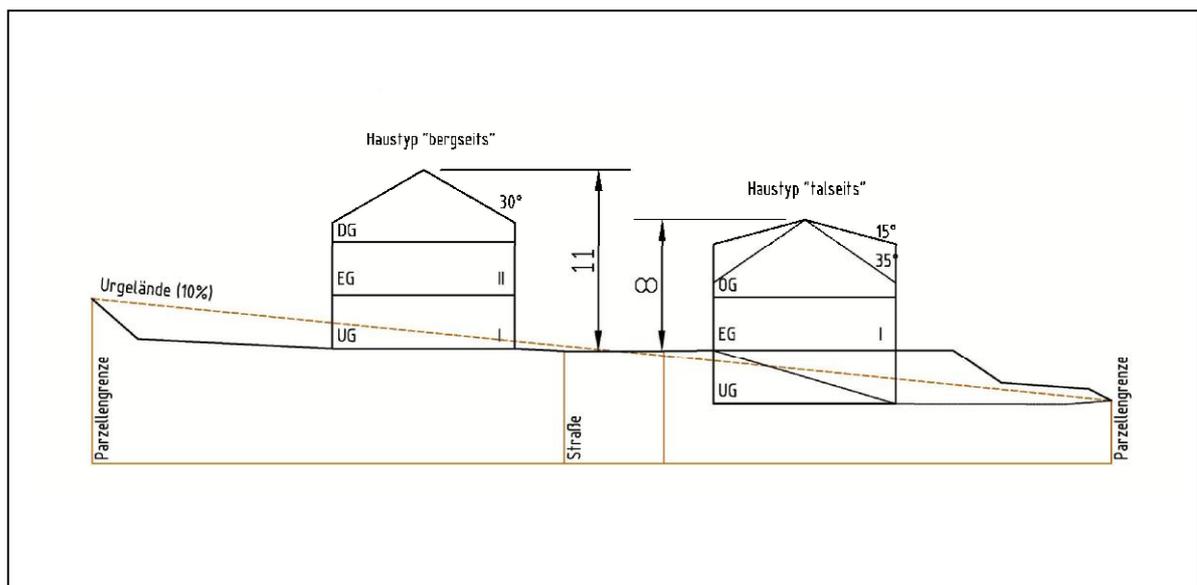


Abb. 6: Schemaschnitt mit Gebäudehöhen, Urgelände und möglicher Geländegestaltung – unmaßstäblich

Grundflächenzahl

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 0,4 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. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Im Bungarten 2“ liegt darin, die Ortsgemeinde Herresbach zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

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

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes daher grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt. Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen.

Vor dem Hintergrund aktueller klimaökologischer und architektonischer Aspekte sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Dies besonders vor dem Hintergrund mehr 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 (klein-)klimatische Situation vor Ort optimieren zu können.

Neben den genannten ökologischen 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.

Solarkollektoren und Solarzellenmodule sind grundsätzlich zulässig.

Da behelfsmäßige Bauten grundsätzlich als optisch störend empfunden werden, sind diese unzulässig.



6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

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

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

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* 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/ Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Im Bereich der Gemeindestraße „Im Bungarten“ ist ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einer entsprechenden Rückhalteanlage zugeführt und dort versickert. Ein Versickerungsgutachten wurde bereits erstellt.

Die genaue Lage und Bemessung der Anlage werden im Rahmen der weiteren technischen Planungen erarbeitet.

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.

die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.

Sollte über eine Brauchwassernutzungsanlage auch eine Beschickung von Gebäuden und Sanitäreinrichtungen erfolgen, wodurch häusliches Abwasser entsteht, so ist in diese Zuleitung nach der Entgeldsatzung Abwasserbeseitigung der Verbandsgemeinde Vordereifel ein entsprechender geeichter Brauchwasserzähler einzubauen, damit diese Wassermengen zur Ermittlung der gebührenpflichtigen Schmutzwassermenge herangezogen werden können.

Die Brauchwassernutzung ist bei der Verbandsgemeinde als Trägerin der Abwasserbeseitigung anzuzeigen und wird dann nach örtlicher Überprüfung per Bescheid anerkannt.



6.4 Müllentsorgung

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

Das zu etablierende Straßensystem sowie die entstehenden Wendeanlagen sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

7 Schallimmissionen

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde zwischenzeitig eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die verkehrliche Belastung und angrenzenden Gewerbebetriebe einschließlich der Nordschleife des Nürburgrings durchgeführt.

Diese wurde im Vorfeld auch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht abgestimmt.

Aufgrund dieser Untersuchungen ist hinsichtlich des Straßenlärms nicht von unzumutbaren Lärmbelastungen im Plangebiet auszugehen, die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist diesbezüglich nicht erforderlich.

Aufgrund der relativen Nähe zur Nordschleife Nürburgring (mind. 1300 m), ist dieser als relevanter Emittent zu werten.

Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen der Nordschleife sind aufgrund behördlicher Lärmschutzaufgaben vom Dezember 2009 erfolgt. Es wurden darin die Schallemissionen der Fahrzeuge und maximalen Betriebszeiten festgeschrieben. Des Weiteren wurde der Bau zweier Lärmschutzwände im Bereich Adenau-Breitscheid angeordnet, die zwischenzeitig errichtet wurden. Es wurde ein ständiges messtechnisches Monitoring der Geräuschimmissionen sowie ein Kontroll- und Selektionsverfahren für einzelne zu laute Fahrzeuge eingerichtet, um die Einhaltung der festgesetzten Immissionsgrenzwerte dauerhaft sicher zu stellen.

Des Weiteren wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Verbandsgemeinde Adenau und der Nürburgring GmbH zur zusätzlichen Lärminderung an der Nordschleife geschlossen. Danach soll mittelfristig eine Minderung der Lärmimmissionen im jährlichen Mittel um 3 dB erreicht werden und die maximal zulässigen Schallemissionen der Fahrzeuge werden über das Maß der behördlichen Anordnung hinaus beschränkt.

Hier muss jedoch festgestellt werden, dass durch den städtebaulichen Vertrag voraussichtlich nicht die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 1 (2) im Plangebiet an jedem einzelnen Tag erreicht wird. Als vereinbartes Lärmschutzziel soll der Jahresmittelungspegel $L_{Aeq, 16h, anno}$ um 3 dB gemindert werden.



Vor diesem Hintergrund wurde durch das Büro accon eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch der vorhandene Sportplatz sowie die Mehrzweckhalle und ein landwirtschaftlicher Betrieb betrachtet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die maximale Geräuschbelastung durch Verkehrslärm liegt bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 5,5 m Höhe (1. OG) tags bei ca. 51 dB(A) an der südlichen Baugrenze und fällt auf ca. 50 dB(A) an der nördlichen Baugrenze ab und überschreitet somit den Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) nicht.

Die Belastung zur Nachtzeit liegt zwischen ca. 46 dB(A) an der südlichen Baugrenze und fällt bis auf 44 dB(A) an der nördlichen Baugrenze ab und überschreitet somit den Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 45 dB(A) knapp um 1 dB(A). Bezogen auf die Orientierungswerte ist insgesamt die Nachtzeit etwas ungünstiger als die Tageszeit.

Durch den Betrieb der Nürburgring-Nordschleife sind nur während des traditionellen 24-Stunden-Rennens in der Nachtzeit Überschreitungen des TA-Lärm-Richtwertes zu erwarten.

Der gesundheitlich bedenkliche Wert von 60 dB(A) wird mit 53 dB(A) jedoch deutlich unterschritten.

Darüber hinaus sind mit den nach der DIN 4109/2018 und den Bestimmungen zum Wärmeschutz doppelschalige Fenster mit einem Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) erforderlich. Dadurch sind auch in Schlafräumen nachts Pegel unter 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern zu erwarten, die für einen gesunden Schlaf üblicherweise anzustreben sind. (Die DIN 4109-2 (8) legt fest, dass für Aufenthaltsräume in Wohnungen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile mindestens 30 dB(A) betragen muss. Bei maximalen Außenlärmpegeln von ca. 51 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu höchstens 59 dB(A), was dem Lärmpegelbereich II entspricht. Aus der Gleichung (6) DIN 4109 folgt unmittelbar, dass erst ab dem Lärmpegelbereich III erhöhte Anforderungen an die bauakustischen Eigenschaften der Außenbauteile zu stellen sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster).

Insofern sind hier keine Festsetzungen zum baulichen Schutz im Bebauungsplan notwendig.

*Aufgrund des über viele Jahrzehnte existierenden Nürburgrings (seit 1972) mit der regionalen wie überregionalen Bedeutung und der internationalen Bekanntheit handelt es sich hier um eine **Anlage mit besonderer Standortbindung**, die sich auf die Akzeptanz von Geräuschmissionen auswirken dürfte (vgl. Nr. 3.2.2 der TA Lärm).*

Weder durch den Sportplatz und die Mehrzweckhalle noch durch den südlich gelegenen vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb sind Konflikte im Plangebiet zu erwarten.



Die Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen ist generell gut, da der Orientierungswert von 55 dB(A) tags in allen Fällen unterschritten wird.

Zum Betrieb der Nordschleife wird ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen.

8 Bodenordnung

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

Die Flächen befinden sich bereits vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Herresbach. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher nicht notwendig.

9 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	3.875 m ²
Verkehrsflächen	Straßenfläche	ca.	650 m ²
	Fußweg	ca.	25 m ²
	Verkehrsgrün	ca.	35 m ²
<hr/>			
Plangebiet		ca.	4.585 m ²

10 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bungarten 2“ wird mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II BauGB durchzuführen.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren/Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz



Allgemeines

Der Bundestag hat am 04.05.2017 das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt beschlossen, welches am 12.05.2017 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 13.05.2017 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13 b ins Baugesetzbuch eingeführt. Diese wurde zwischenzeitig durch das Baulandmobilisierungsgesetz verlängert.

Bis zum 31. Dezember 2024 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Damit wurde das beschleunigte Bebauungsplanverfahren auf Ortsrandlagen ausgeweitet – in engen inhaltlichen und zeitlichen Grenzen.

Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt.

Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung.

Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann.

Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe.

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, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. 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. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.



Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Dann kann die überbaubare Grundfläche insgesamt bis zu 30.000 qm erreichen – vgl. <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/baur0417.pdf> -.

Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Wie bereits oben ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des § 13 b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB die Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, dass die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. dazu Krautzberger, a.a.O., § 13a, Rn. 64 - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 8 C 10342/15 –, Rn. 61, juris).

Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung (BayVerfGH, E.v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII-09 – BayVBl. 2010, 43 ff. = juris Rn. 45; HambOVG, U.v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N – BauR 2016, 2038 ff. = juris Rn. 90; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand: August 2016, § 13a Rn. 82, 84), auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a Rn. 49, 50). Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten



oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt (HambOVG, U.v. 8.6.2016 a.a.O. Rn. 89; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 144). Die Antragsgegnerin hatte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Januar 2017 – 15 N 14.2033 –, Rn. 40, juris).

Anwendungsvoraussetzungen

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

Hier

Das Plangebiet „Im Bungarten 2“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Herresbach und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren 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.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 muss gemäß § 13 b BauGB weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 I – III BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.

Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 IV BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.



Hier

Das Plangebiet umfasst rund 0,45 Hektar. Die zulässige Grundflächenzahl wird standartmäßig auf 0,4 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 1.800 m², also weniger als 10.000 m², beträgt.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 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 b i.V.m. 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 Herresbach verfügt selbst über 12 noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze, hiervon sind zwei reserviert.

Darüber hinaus stehen 28 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 wenig leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten.



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

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck (24 Bauwillige), da insbesondere jüngere Familien aus Herresbach im Heimatort bleiben und dort bauen möchten.

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden. Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerechten Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.

Rechtsfolgen

Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.



Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13 b i.V.m.13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärt auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar.

Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

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

Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden. Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Festsetzungen des 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.

Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen.



Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Bebauungsplanaufstellung

Verfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bungarten 2“ als beschleunigtes Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

Daraus folgt insbesondere, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d. § 1a III BauGB nicht erforderlich ist und auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wurde trotz der vereinfachten Plananpassung die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 I und 4 I sowie der Offenlage gemäß § 3 II BauGB vorgesehen.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 VI Nr. 7 BauGB nach wie vor in die Abwägung einzustellen und bei der zu treffenden Entscheidung in dem ihnen zukommenden Umfang zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch beachtet und umgesetzt:

a) Vermeidungsgebot

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich nur ein für die Ortsentwicklung notwendig großes Gebiet.

Auch das Erschließungssystem wurde auf das zur ordnungsgemäßen Abwicklung des zu erwartenden Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs erforderliche Maß bestimmt. Damit wurde – entsprechend dem System und den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – der Eingriff auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.



b) Kompensationsmaßnahmen

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzicht nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend sollen verschiedene Begrünungsmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen werden.

c) Artenschutz

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

Herresbach, den.....

.....
(Achim Bürger, Ortsbürgermeister)