



**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
"ERWEITERUNG DES WESTLICH
DER B 259 GELEGENEN ORSTEILS"
TEIL I**

- BEGRÜNDUNG -

Auftraggeber:
Ortsgemeinde Faid

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden nach § 4 (2) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

2. Änderung des Bebauungsplans
„Erweiterung des westlich
der B 259 gelegenen Ortsteils" Teil I
Begründung

Stand:

15. Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	5
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	7
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSINHALTE	9
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	10
6.1	Wasserversorgung	10
6.2	Abwasserbeseitigung	10
6.3	Stromversorgung	10
7	FLÄCHENBILANZ	10
8	BODENORDNUNG	10
9	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN.....	10
10	ZUSÄTZLICHE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	16

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Faid hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Erweiterung des westlich der B 259 gelegenen Ortsteils" Teil I beschlossen.

Anlass für die Ortsgemeinde das Änderungsverfahren einzuleiten ist die konkrete Absicht des Eigentümers der Parzellen Gemarkung Faid, Flur 6, Nr. 59/1 und 58/2 nach Errichtung eines Einzelhauses im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das vorgenannte Grundstück ist teilweise bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist im betroffenen Teilbereich keinen „homogenen“ Verlauf auf. Insbesondere im Bereich der östlich der vorgenannten Parzelle gelegenen Flurstücke kragt der Geltungsbereich um etwa 13 m hinaus. Mit der 2. Änderung soll der Geltungsbereich auf der Parzelle Nr. 59/1 bis zu dieser Grenze erweitert werden.

Auf diese Weise erfolgt eine Abrundung. Eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich findet nicht statt. Auf dem Grundstück selbst sowie auf den Nachbargrundstücken sind im rückwärtigen Grundstücken sind bereits bauliche Anlagen und Einrichtungen vorhanden. Die Erweiterung, die neben der Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze in nördliche Richtung auch eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche betrifft, überschreitet die auf den Parzellen 57/3, 57/4 u.a. festgesetzt rückwärtige Baugrenze nicht.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplans kann auf dem Grundstück eine Nachverdichtung erzielt werden. Unter Berücksichtigung der durch die vorhandene Bebauung bereits ausgelösten anthropogenen Vorbelastungen kann dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

Aus Sicht von Natur und Landschaft ist durch die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze und der damit einher gehenden Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche auch die bisher festgesetzte randliche Eingrünung betroffen. Diese hat im Hinblick auf die Ortsrandlage eine Bedeutung für die Einbindung in das Landschaftsbild. Diese grünordnerische Maßnahme, die sich auf der gesamten Länge der unmittelbar am Ortsrand gelegenen Grundstücke erstreckt, ist ein wesentliches Planungsziel des ursprünglichen Bebauungsplans.

Vor diesem Hintergrund ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans dieser Belang zu berücksichtigen und durch eine planungsrechtliche Festsetzung zu sichern.

Das Grundstück ist über die Erschließungsstraße „Oberstraße“ verkehrsmäßig erschlossen. Bedingt durch die Siedlungsentwicklung in der Umgebung sind auch die Voraussetzung der technischen Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) gegeben. Die angestrebte Bereitstellung der Baugrundstücke führt zu einer optimierten Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und entspricht dem in § 1 (6) Nr. 2 BauGB verankerten Planungsleitziel nach Umsetzung des kostensparenden Bauens.

Das Planvorhaben hat den Charakter als eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele bedarf es der Änderung des geltenden Bebauungsplans.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

Überblick über das formelle Verfahren

Der Ortsgemeinderat Faid hat in der Sitzung am 12.05.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Im vorliegenden Verfahren wird die Form der einstufigen Bürgerbeteiligung praktiziert, da die Gemeinde auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgt nach den Grundzügen des § 4 (2) BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß den Vorgaben des § 3 (2) BauGB vollzogen. Die o.g. Beteiligungsverfahren werden nach § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs umfasst die Flurstücke Parzelle Gemarkung Faid, Flur 6, Nr. 59/1 und 58/2, die als selbständige dem Wohnbaugrundstück zugeordnet ist.

Die Abgrenzung kann der Planurkunde entnommen werden. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2.080 m²

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der vorgenannten Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.

Gegenstand der Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Inhalte geändert:

1. Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze um ca. 13 m in nördliche Richtung,
2. Erweiterung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze gemäß den Vorgaben auf den östlich angrenzenden Parzellen Nrn. 57/3, 57/4 u.a.,
3. Verschiebung der randlichen Eingrünung in nördliche Richtung,
4. Zulässigkeit eines Flachdaches, wobei die zulässige Gebäudehöhe für diesen Fall auf GH = 7m beschränkt wird und
5. Anpassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Mit der Bauleitplanung werden die zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächenteile unwirksam. Dies gilt ebenso für die Textfestsetzung II, Ziffer 1, Sätze 1 bis 3, die durch die Textfestsetzung B1 ersetzt wird.

Die textlichen Festsetzungen A1 bis 3 treten in Ergänzung zu den „sonstigen“ textlichen Festsetzungen. Diese gelten unverändert und sind nicht Gegenstand der 2. Änderung.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans.

Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den vorge-
nannten Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens
zur 2. Änderung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt, gilt der Be-
bauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im sogenannten vereinfachten Verfahren nach §
13 BauGB durchgeführt.

Bei der vorliegenden 2. Änderung in Form einer Erweiterung des Bebauungsplans handelt es
sich – wie in Kapitel 1 der Begründung beschrieben - um die Einbeziehung einer Teilfläche
und Anpassung einzelner zeichnerischer Festsetzungen unter Wahrung der wesentlichen
Grundzüge der Planung.

Mit der Änderung und Erweiterung wird die planerische Grundkonzeption insgesamt gewahrt.
Auch nach der Änderung und Erweiterung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit
dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen. Dies betrifft in
diesem Fall besonders die bisher getroffenen Regelungen zur Art und dem Maß der bauli-
chen Nutzung.

Die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Pla-
nung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-
verträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §
1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben wird die 7. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans daher im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13
BauGB durchgeführt.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist entsprechend anzuwenden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt eine Wohnbauflä-
che dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird somit entsprochen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem
abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für die Parzellen Gemarkung Faid, Flur 6, Nr. 59/1 und 58/2 folgende, für die 2. Änderung des Bebauungsplans relevante Regelungen:

1. Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand zur südlich gelegenen Straßenbegrenzungslinie von 4 m und zur westlichen Wirtschaftswegeparzelle von 5 m. Die Tiefe beträgt ca. 30 m.
2. Festsetzung einer randlichen Eingrünung entlang der nördlichen und tlw. entlang der westlichen Grundstücksseite.
3. Die höchstzulässige Dachneigung ist mit 30° bis 50° festgesetzt. Zulässig sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan abgebildet.



Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE ÄNDERUNGSIHALTE

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sind die nachfolgend angeführten bauplanungsrechtlichen Planinhalte wie folgt zu ändern bzw. in den Bebauungsplan auszunehmen:

1. Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze in nördliche Richtung um ca. 13

Für die angestrebte Nachverdichtung auf der Parzelle Nr. 59/1 wird die Geltungsbereichsgrenze um ca. 13 m in nördliche Richtung verschoben. Auf diese Weise wird ein bisher dem Außenbereich zuzuordnender Flächenanteil der vorgenannten Parzelle von ca. 333 m² erstmalig in den Bebauungsplan einbezogen.

Es handelt sich um eine bisher intensiv genutzte Ackerbaufläche. Hieraus ergibt sich die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB.

2. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Damit die im rückwärtigen Grundstücksteil angestrebte Bebauung umgesetzt werden kann, bedarf es einer Erweiterung der rückwärtigen Baugrenze in nördliche Richtung.

Das „Maß der Erweiterung“ wird durch die auf den östlich benachbarten Parzellen vorhandene rückwärtige Baugrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit GRZ = 0,4 festgesetzt ist, bleibt unverändert.

3. Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (19 Nr. 25a BauGB)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt bisher eine Anpflanzfläche mit einer Größe von ca. 838 m² fest.

Funktion und Bedeutung dieser Fläche wurden schon in Kapitel 1 dieser Begründung dargestellt. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf diese Ausführungen verwiesen.

Die „neue“ Anpflanzfläche, die sich entlang der nördlichen und tlw. der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Breite von 5 m erstreckt, hat eine Größe von ca. 400 m².

Somit ergibt sich gegenüber der bisherigen Festsetzung ein ausgleichspflichtiges Defizit von ca. 438 m².

4. Zulässigkeit eines Flachdaches mit gleichzeitiger Beschränkung der Höhenentwicklung

Zur Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur soll dem Bauherren die Umsetzung einer Flachdachbebauung ermöglicht werden.

Wegen der Ortsrandlage soll jedoch die Höhenwirkung des Flachdachgebäudes gesteuert werden. Auf diese Weise soll eine Einbindung in die Umgebungsbebauung ermöglicht wer-

den. Gleichzeitig sollen die möglichen Auswirkungen für das Landschaftsbild i.V.m. der randlichen Eingrünung minimiert werden.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das Ortsnetz gesichert.

6.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist über das örtliche Netz gesichert.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Ortsnetz gesichert.

7 FLÄCHENBILANZ

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2.080 m².

8 BODENORDNUNG

Im Bebauungsplangebiet werden keine förmlichen Bodenordnungsmaßnahmen i.S. der §§ 45 BauGB notwendig.

Es erfolgt eine freiwillige Grenzregelung.

9 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

In einem ersten Schritt wurde für die 2. Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Grundlage für die Beurteilung bildet der geltende Bebauungsplan, der wie erwähnt eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>nein</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans werden dem Schutzgut Tiere und Pflanzen keine weiteren potenziellen Lebensräume entzogen.</p> <p>Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen wurden bisher nicht entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans umgesetzt.</p> <p>Es wird eine etwa 333 m² große Fläche beansprucht, die bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Form des Ackerbaus unterlegen hat. Hieraus resultieren anthropogene Vorbelastungen wie etwa die Verdichtung durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Schwergewichten sowie den Pestizid- und Düngereintrag. „Eine Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist auch das vollständige Fehlen von naturnahen Zuständen wie etwa ein Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.</p> <p>Im LANIS Rheinland-Pfalz sind beim Artennachweis keine Nachweise schutzwürdiger Arten eingetragen. Das Plangebiet weist keine essentiellen Brut- und Fortpflanzungsstätten relevanter Arten auf, sodass, auch mit Hinweis auf die unmittelbar angrenzenden Störeinflüsse Wohnen, Verkehr und</p>	LANIS Auskunftssystem

		<p>Landwirtschaft, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen abgeleitet werden können. Hieraus ist abzuleiten, dass keine lokalen Populationen nachhaltig beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Planungsraum weist auch keine faunistischen Ruheorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.</p> <p>Aufgrund der anthropogen überprägten Biotopstruktur und der direkten Lage am bebauten Siedlungsrand der Erweiterungsfläche liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus vor.</p> <p>Unmittelbar angrenzend an den Eingriffsraum sind ausreichend Flächen mit gleich- und höherwertigen Biotopstrukturen vorhanden. Diese sind als adäquate Ausweichräume geeignet, so dass eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten nicht gegeben ist.</p> <p>Für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden sich gegenüber dem bisherigen Zustand keine erheblichen Veränderungen ergeben. Lediglich im Bereich der bisher unbebauten Ackerfläche können erstma-</p>	
--	--	--	--

		<p>lig Beeinträchtigungen auftreten. Allerdings werden etwa 183 m² als Fläche zum Anpflanzen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.</p> <p>Die kleinflächige Inanspruchnahme führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Altlastenstandorte sind nicht bekannt. Ebenso sind im Plangebiet keine Oberflächengewässer und Schutzgebiete.</p> <p>Die Schutzgüter Luft und Klima werden ebenfalls nicht nachteilig von der Änderung des Bebauungsplans betroffen. Die anthropogenen Vorbelastungen in Form von verkehrsbedingten Emissionen durch die räumliche Nähe zur B 259 bleiben bestehen und können durch die gemeindliche Planungsabsicht auch nicht verändert werden. Die prägende Gebietsstruktur im Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) sowie in der Umgebung lässt nicht erwarten, dass sich künftig Einrichtungen ansiedeln, die zu gewerblichen Emissionen führen.</p> <p>Die vorhandenen bzw. künftigen privaten Garten- und Freiflächen übernehmen im Siedlungsgefüge eine kleinklimatische Funktion. Unbebaute Flächen mit einer Bedeutung als übergebietsliche Kaltluftproduktionsfläche sind nicht vorhanden.</p> <p>Zum Schutzgut Landschaft sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen, Vorgaben aus der Umgebungsbebauung</p>	
--	--	--	--

		<p>sowie der beschriebenen randlichen Eingrünung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist ebenfalls nicht zu erwarten.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS Auskunftssystem
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p>nein</p> <p>Es ist auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“ und auf § 1 (2) der Rechtsverordnung hinzuweisen:</p>	---

		<p>Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung stehen zudem dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Vorliegend handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans. Entsprechend der RVO ist keine Betroffenheit gegeben.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zu-	nein	

	lässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i		
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Siehe Ausführungen in Kapitel 2 der Begründung

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB verankerten umweltrelevanten Schutzgüter zeigt, dass durch die angestrebte 2. Änderung keine erheblichen bzw. keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen für die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind.

10 ZUSÄTZLICHE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird ein eingriffsrelevanter Tatbestand hervorgerufen, der entsprechend den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB eine Ausgleichspflicht auslöst.

Grundlage für die Eingriffsermittlung bilden die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie die dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnende landwirtschaftliche Nutzfläche.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im vorliegenden Planungsvorhaben waren bisher insbesondere für die landwirtschaftliche Nutzfläche noch keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von Bauvorhaben gegeben, so dass die gesamte Fläche als „eingriffsrelevant“ anzusetzen ist.

Folgende eingriffsrelevante Inhalte sind heranzuziehen:

- Gesamtgröße = 2.080 m²
- hiervon bisher nicht beplant: Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich nach § 35 BauGB mit einer Größe von ca. 333 m²,

- die Größe der bereits überplanten Fläche beträgt ca. 1.747 m², die sich wie folgt aufteilt:
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern = ca. 837 m²
 - „Baugrundstück“ = 910 m²
- höchstzulässige Grundflächenzahl von GRZ gemäß Bebauungsplan = 0,4,

Für die quantitative Erfassung des Eingriffsumfangs und die Berücksichtigung anrechenbarer Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen wird die Biotopfunktion bewertet.

Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotopen eine aktuelle ökologische Funktionserfüllung zugeordnet. Die Wertstufen gehen von eins bis zehn (1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch). Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen nach Adam, Nohl & Valentin (1992) ist Tabelle 1 zu entnehmen. In Tabelle 2 wird der resultierende Kompensationsflächenbedarf berechnet. In Tabelle 3 weist die Gesamtbilanz auf.

Die Eingriffsbilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Biototyp (Status quo)	Durchschnittliche (aktuelle) ökologische Funktionserfüllung	Größe in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet 910 m ² anrechenbare überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Vorgaben Satzung = 830,0 m ² * 0,4 = 364,0 m ²	0	364,0	0
Allgemeines Wohngebiet 910 m ² anrechenbare nicht überbaubare Grundstücksfläche = 910,0 m ² - 364 = 546,0 m ²	3	546,0	1.638,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen = 837 m ²	6	837,0	5.022,0
Fläche für die Landwirtschaft „Acker“	3	333,0	999,0
Summe		2.080	7.659,0

Tab.: Flächengrößen der einzelnen Biotoptypen

Eingriff neu, zusätzlich gegenüber bestehendem B-Plan	Werteinstufung nach einer Menschengeneration	Größe in m ²	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet 1.640 m ² anrechenbare überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Vorgaben Satzung = 1.640,0 m ² * 0,4 = 656,0 m ²	0	656,0	0
Allgemeines Wohngebiet 1.640 m ² anrechenbare nicht überbaubare Grundstücksfläche = 1.640,0 m ² - 656 = 984,0 m ²	3	984,0	2.952,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen = 400 m ²	6	400,0	2.400,0
Summe		1.565,0	5.352,0

Tab.: Ermittlung des Kompensationswertes

Gesamtbilanz	
Wertpunkte (WP) Eingriff	7.659,0
WP Kompensation	5.352,0
WP Kompensationsüberschuss	2.3075

Tab.: Gesamtbilanz

Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass ein Kompensationsdefizit von 2.307 Wertpunkten besteht.

Zur vollständigen Kompensation soll ein etwa 580 m² großer Flächenanteil der ackerbaulich genutzten Parzelle (Wertigkeit = 3 Wertpunkte) Nr. 59/1 als Streuobstwiese (Wertigkeit = 7 Wertpunkte) entwickelt werden.

Hierzu ist unmittelbar angrenzend an die nördliche Geltungsbereichsgrenze eine Streuobstwiese mit einer Gesamtgröße von ca. 580 m² zu entwickeln.

In Anlehnung an die Grundsätze des EULLa-Programms „Mähwiesen und Weiden“: sind die Flächen mind. 1-mal, max. 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren. Durchführung der 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni und der 2. Mahd frühestens 8 Wochen später.

Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 5 Obstgehölze in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Bäume sowie die Krone sind vor Verbiss und Schälsschäden dauerhaft zu schützen.

Die Flächenverfügbarkeit und die Durchführung der Maßnahme ist durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Die planungsrechtliche Sicherung der Fläche erfolgt auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durchführung der Maßnahme

Innerhalb eines Jahres nach Nutzungsfähigkeit des Hauptgebäudes

Folgende Pflanzliste wird empfohlen:

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

Speierling	Sorbus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraester

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Apfelsorten	Birnensorten	Süßkirschen	Pflaumen
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Reneklode