
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Zum Wingert II", Ortsgemeinde Thür

(gemäß § 9 (1) i. V. m. § 13b BauGB)



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	6
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	6
5	Städtebauliche Konzeption	11
5.1	Erschließung	11
5.2	Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	11
5.3	Grünflächen	11
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	12
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	13
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Stromversorgung	13
6.2	Fernmeldeanlagen	13
6.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	14
6.4	Müllentsorgung	14
7	Lärmimmission	14
8	Bodenordnung	16
9	Flächenbilanz	16
10	Verfahrensart	16



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

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

Neben der sehr guten Verkehrsanbindung verfügt Thür über eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Cafe, Bioläden, 55% Glasfaserabdeckung). Um die Gemeinde weiterhin attraktiv zu gestalten und zukunftsfähig entwickeln zu können, muss sich auch das Angebot an Baugrundstücken weiter entwickeln.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Grundstücke. Die Vermarktungsbereitschaft der privaten Eigentümer entzieht sich dem Einfluss der Gemeinde(vertreter).

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig seniorengerechter und barrierefreier Wohnraum geschaffen werden.

Die Ortsgemeinde Thür hat bereits begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um die 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 Thür daher am **26.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Zum Wingert II"** 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 Thür liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig, im westlichen Bereich des Landkreises Mayen Koblenz. Der ca. 2,4 ha umfassende Geltungsbereich "Zum Wingert II" befindet sich am östlichen Rand der Ortslage, oberhalb der B 256.

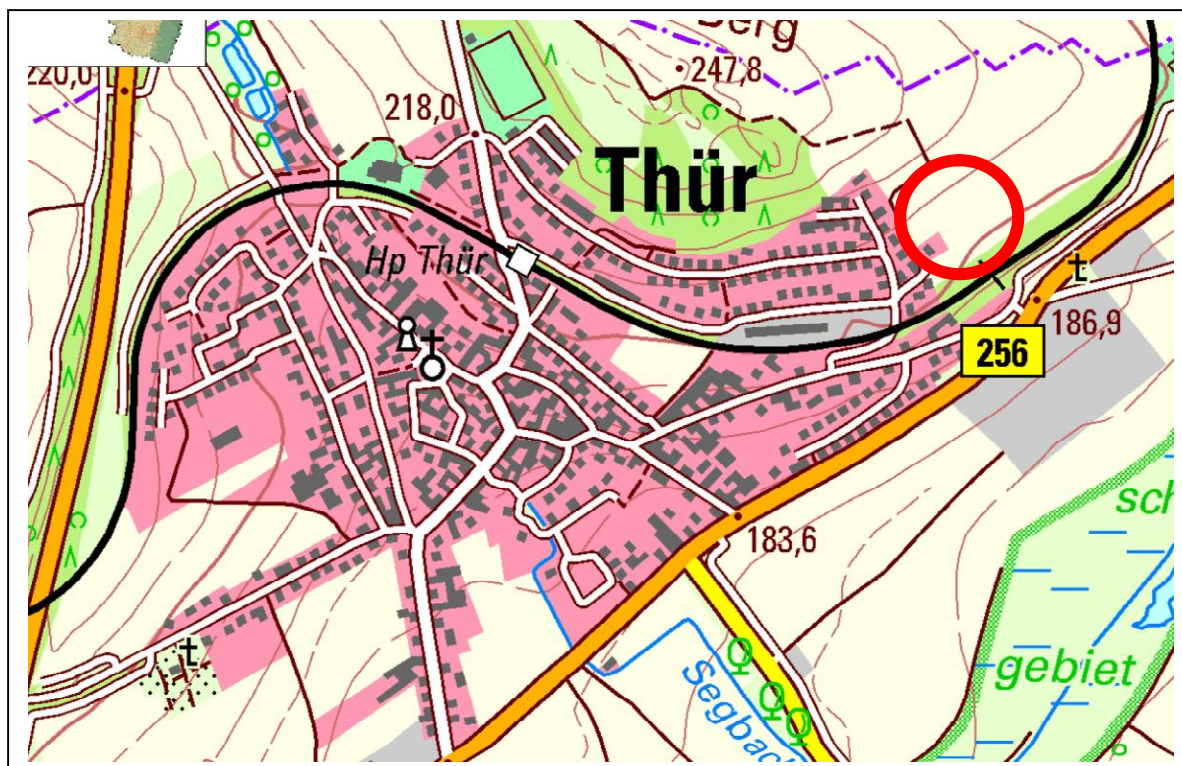


Abb.1: Lage des Plangebietes, unmaßstäblich



Abb.2: Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes (goole-maps), unmaßstäblich

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zurzeit als Ackerland genutzt. Lediglich der südliche Bereich verfügt über einen Bewuchs in Form von einigen Obst- und Laubbäumen. Ein sonstiger Bewuchs existiert nicht.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist überwiegend wohnbaulich geprägt. Im Südosten -jenseits der Bundesstraße (Abstand ca. 125 m) befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind als Satteldächer ausgebildet und ausschließlich mit dunkler Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände recht stark von Norden nach Süden hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 15 % liegt.
Die Geländehöhen, liegen zwischen 223 m über NN im Norden und 199 m über NN im Süden.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Mendig – OG Thür ist der betreffende Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Darüber hinaus findet sich eine Festsetzung zur Randeingrünung der bestehenden Wohnbebauung.

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.

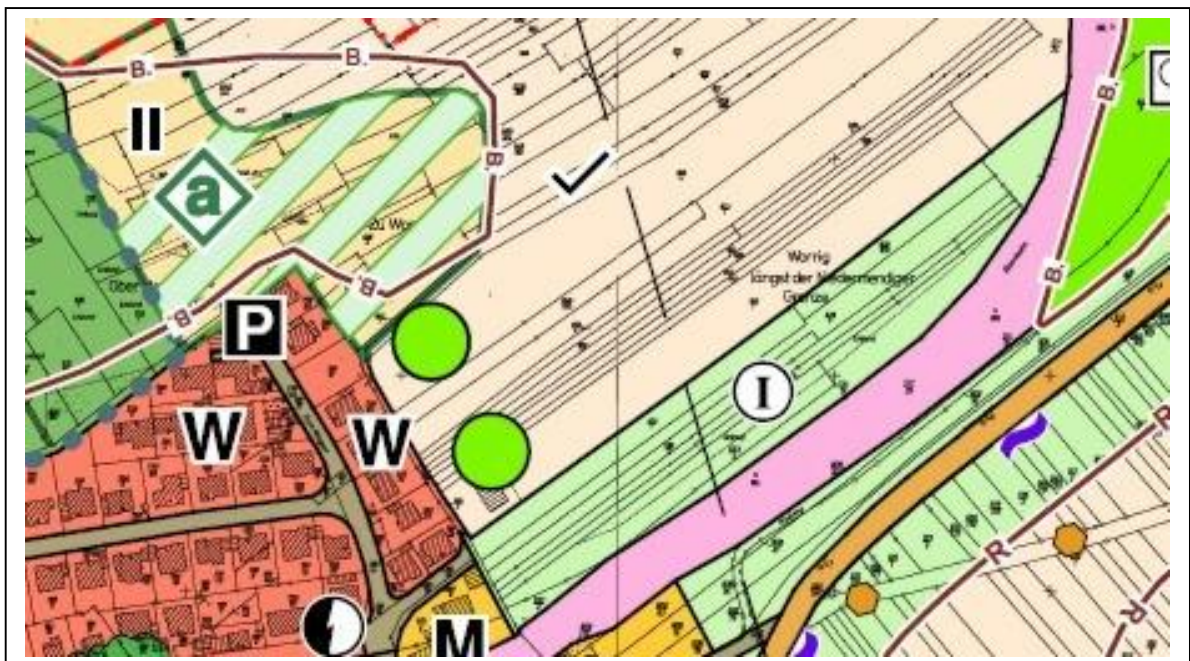


Abb.3: Flächennutzungsplan der VG Mendig – Bereich der OG Thür, unmaßstäblich

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 zurück geht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung

V1 Beschränkung der Gehölzentfernung

Die Entfernung von Gehölzen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Eingriffe in die Strauchschicht sind ebenfalls auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

V2 Bauzeitraum Tiefbauarbeiten zum Schutz der Mauereidechse

Im an die Bahnlinie angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs (bahnbegleitende Vegetation) sind Erdarbeiten nur tagsüber in der aktiven Phase der Mauereidechse (Mitte April bis Mitte September) durchzuführen. In dieser Zeit sind die Tiere mobil und fluchtfähig und können den Arbeiten ausweichen.

V3 Beachtung Rodungszeitraum

Die Gehölzrückschnittzeiten nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (01.10. – 28.02.) sind einzuhalten, um eine Gefährdung von Brutvögeln auszuschließen.

V4 Kontrolle des Scheunenabriss zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen

Vor dem Abriss der Scheune ist diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Potenzielle Quartiere (Spalten, Hohlräume) sind sorgfältig durch geeignete Maßnahmen zu verschließen, um eine Nutzung durch die Tiere ausschließen zu können. Nach Freigabe durch die kontrollierenden Fledermausexperten ist die Scheune zeitnah abzureißen.

Sollten Fledermäuse vorgefunden werden sind diese nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde vorsichtig in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.

V5 Verwendung avifaunafreundlicher Verglasung

Die Gefahrenquellen für die Avifauna in Bezug auf die Verwendung des Werkstoffs Glas bei Gebäuden bestehen v.a. durch Transparenz- und Spiegeleffekte. Diese ermöglicht den Tieren entweder die Durchsicht auf potenziell attraktive Habitatstrukturen (z.B. Gehölze) hinter den gläsernen Scheiben oder spiegeln solche Strukturen zurück und führen so zu Anflügen der. Um die Gefahren von Kollisionen mit Glasscheiben zu reduzieren, sollte daher auf eine Über-Eck Verglasung mit zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche von mehr als 2,5 m² verzichtet werden (Vermeidung Effekte durch Transparenz).



Außerdem minimieren Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 13-15% die Spiegelwirkung auf ein Minimum.

V6 Faunafreundliche Beleuchtung des Gebietes

Zur Minimierung von betriebsbedingten Störungen sollte die Straßenbeleuchtung innerhalb des Plangebietes auf die relevanten Bereiche beschränkt sein.

Aufwärtsgerichtetes Abstrahlen über die Horizontale ist dabei z.B. durch die Verwendung von „Full-Cut-Off-Leuchten“, zu vermeiden. Außerdem sollten warmweiße LED Leuchten (2.700 – 3.000 Kelvin) verwendet werden, da diese nachweislich die geringsten Effekte auf die Fauna ausüben.

Grünordnerische Maßnahmen

M1 Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit einer regionalen Saatgutmischung für Feldraine und Säume einzusäen, um eine Böschungsstabilisierung durch Wurzelbildung und die Förderung von Blühaspekten auf der Fläche zu gewährleisten. Der so begrünte Lärmschutzwall ist durch eine einschürige Mahd im Spätsommer/ Herbst in eine extensive Frischwiesennutzung zu bringen.

Die Wallkrone ist zusätzlich mit Gebüsch und Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist alle 15 m ein fruchttragendes Gehölz 2. Ordnung wie z.B. Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Wildapfel (*Malus sylvestris*) zu verwenden. Die zwischen diesen Gehölzen liegenden Bereiche sind jeweils mit heimischem Gehölzen 3. Ordnung, wie Hasel (*Corylus avellana*), Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), zu bepflanzen.

Gemäß §40 (4) BNatSchG ist dabei spätestens ab dem 01.03.2020 autochthones Pflanz- und Saatgut aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet zu verwenden. Bei der Anlage des Walles sollte soweit möglich auf eine Andeckung mit Mutterboden verzichtet werden, um einen möglichst mageren Wuchsstandort zu erhalten. Auf die Verwendung von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Zur Förderung der Reptilienfauna entlang der angrenzenden Bahnstrecke, die als Vernetzungsachse durch diese Artengruppe genutzt wird, ist die Anlage mehrerer kleinerer Totholzhaufen (ca. 2 m x 2 m) mit Gehölzstücken >30 cm Länge im Bereich des südlichen Wallfußes als Versteckmöglichkeiten für die Tiere wünschenswert.

Ziel:

Ausgleich der erforderlichen Gehölzrodungen und Entwicklung wertvoller Habitatstrukturen durch Bereitstellung von Blüh- und Fruchtaspekten z.B. für Insekten- und Avifauna. Zudem Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild und die Schutzgüter Klima und Luft sowie Stabilisierung des Lärmschutzwalles.



M2 Rückhalte- und Versickerungsbecken

Das Rückhalte- und Versickerungsbecken ist durch die Einsaat mit einer regionalen Saatgutmischung für Feuchtwiesen und die Durchführung einer einschürigen Mahd im Spätsommer / Herbst in eine extensive Feuchtwiese zu überführen.

Gemäß §40 (4) BNatSchG ist dabei spätestens ab dem 01.03.2020 autochthones Saatgut aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet zu verwenden. Bei der Anlage des Rückhalte- und Versickerungsbeckens sollte soweit möglich auf eine Andeckung mit Mutterboden verzichtet werden, um einen möglichst mageren Wuchsstandort zu erhalten. Auf die Verwendung von Bioziden und Dünger ist zu verzichten.

Ziel:

Verhinderung der Ansiedlung von Neophyten und Bereitstellung von Blühaspekten insbesondere für die Insektenfauna.

M3 östliche Grundstücksaußengrenzen am Rand des Geltungsbereiches

Die Grundstücksaußengrenzen sind mit einer Hecke autochthoner Gehölze 3. Ordnung zu versehen. Dabei sollte auf Arten der folgenden Liste zurückgegriffen werden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eibe (*Taxus baccata*), Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Ziel:

Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anlage einer Brachefläche

Östlich des Plangebietes ist die Anlage einer Brachefläche innerhalb des aktuell ackerbaulich genutzten Bereiches auf einer Fläche von ca. 3.200 m² vorgesehen. Diese sollte im ausgehenden Winter (Ende Februar) umgebrochen und der natürlichen Sukzession überlassen werden, sodass sich verschiedene Gräser und Ackerkräuter natürlich einstellen können. Eine Behandlung der Fläche mit Pestiziden ist zu unterlassen. Zum Erhalt und Pflege der Fläche sollte diese jährlich erst Ende Februar umgebrochen werden. So stehen zum einen Sämereien und wirbellose Tiere auch über die Wintermonate auf der Fläche als Nahrung zur Verfügung und zum anderen ist die Fläche für den neuen Aufwuchs vor Beginn der Vegetationsperiode vorbereitet.

Zusammenfassende Bewertung/Fazit

In unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung in Thür soll, angrenzend an die Straße „Zum Wingert“, ein Neubaugebiet entstehen. Bei dem in Siedlungsfläche umzuwandelnden Areal handelt es sich überwiegend um Ackerfläche, sowie einzelne Ruderalstreifen und Gehölze.



Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten durch das geplante Neubaugebiet wurde das Institut für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH mit der Erstellung eines Artenschutz-Fachbeitrages beauftragt.

Durch die Bebauung entstehen primär bau- und anlagebedingte Auswirkungen, woraus artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Reptilien, Fledermäusen und Vögeln resultieren können. Durch die Genehmigung und Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung kommt es zu einer Zerstörung von Lebensraum, Jagdhabitat und (potenziellen) Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen und der Mauereidechse.

Daher werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die insbesondere durch Bauzeitenregelungen und Kontrollen potenziell genutzter Habitatstrukturen (insbesondere der Feldscheune) das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr. 1 & 3 verhindern. Durch die Anlage einer Brache innerhalb des ackerbaulich genutzten Offenlandes östlich des Plangebietes wird insbesondere der Verlust von Nahrungshabitaten von Vögeln der offenen Agrarlandschaft ausgeglichen, der jedoch auch verschiedenen anderen im Gebiet vorkommenden (Vogel-) Arten zu Gute kommt.

Insgesamt wird das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die als relevant eingestuften Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien, bei Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ausgeschlossen.



5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Straße „Zum Wingert“.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als Wohnstraßen ausgebildet. Die Straßenbreite innerhalb des Plangebietes beträgt 6,5 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.

Der bisher vorhandene Wiesenweg zur Erschließung der östlich der vorhandenen Bebauung gelegenen landwirtschaftlichen Parzellen wird an den östlichen Rand des Plangebietes verlegt und adäquat angebunden.

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

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

5.2 Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über ein zu etablierendes Trennsystem in die dargestellte Fläche oberhalb des Lärmschutzwalls eingeleitet. Die diesbezüglichen Fragestellungen sowie die grundsätzliche Machbarkeit wurden bereits im Vorfeld mittels Bodengutachten abgeklärt.

Die Dimensionierung notwendiger Kanäle u. ä. wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Rahmen der zu erstellenden Entwurfs- und Ausführungsplanungen festgelegt.

5.3 Grünflächen

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen dienen der Unterbringung des erforderlichen Lärmschutzwalls sowie der anzulegenden Muldenversickerung. Diese werden gemäß den getroffenen Bepflanzungsvorgaben adäquat begrünt (vgl. M1 und M2).

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird als Abgrenzung zur freien Landschaft eine Eingrünung der künftigen Baugrundstücke festgesetzt (vgl. M3).



5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

Da die umgebende 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 der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) 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.

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 Thür und Umgebung, bezahlbar bleiben. Darüber hinaus wird der vorhandenen Topografie Rechnung getragen.

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

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

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.



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 Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Zum Wingert II“ liegt darin, die Ortsgemeinde Thür 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 energieeinsparende Wirkung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich die Dachform und die Dachneigung abgestimmt. Es sind im WA geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° – 38° zulässig.

Bezüglich der verwendeten Materialien soll städtebaulichen Missgriffen vorgebeugt werden.

Auch der Ausschluss von Kunststoff und Baustoffimitationen zur Fassadengestaltung ist sinnvoll, damit eine übergroße Materialvielfalt an den Gebäuden vermieden werden kann.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Thür. 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 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt (Eigenbetrieb Wasser- und Abwasserwerk Mendig).

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser ist in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Aufgrund der topografischen Situation wird das Oberflächenwasser im vorliegenden Fall über das zu etablierende Trennsystem in die dargestellte Rückhaltefläche zentral eingeleitet und zur Versickerung gebracht.

Hinweis:

Den Bauherren wird 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.

Die genaue Dimensionierung der notwendigen Rückhaltung wird entsprechend den durchzuführenden hydraulischen Berechnungen festgelegt.

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 Ringstraßensystem ist mit einer durchgehenden Breite von 6,5 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

Es ist vorgesehen, dass die Müllfahrzeuge die Wohnhäuser direkt anfahren können, damit ein schneller und reibungsloser Abtransport des Abfalls vonstatten gehen kann.

7 Lärmimmission

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde durch das Schalltechnische Büro Pies, Boppard ein Gutachten erstellt (Nr. 1 / 18559 / 0319 / 1). Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Ortsgemeinde Thür beabsichtigt das Wohngebiet „Zum Wingert“ in nordöstlicher Richtung zu erweitern. Hierzu soll der Bebauungsplan „Zum Wingert II“ aufgestellt werden. Im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens sollen in einer schalltechnischen Immissionsprognose die einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und beurteilt werden. Hierbei ist zum einen auch die gewerbliche Geräuschsituation durch das östlich liegende Konversionsgelände Flugplatz Mendig zu betrachten.



Im Zuge der Entwicklung des Konversionsgeländes wurden im bauleitplanerischen Verfahren schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Diesbezüglich wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 erarbeitet und die hieraus resultierenden Emissionskontingente sowie richtungsabhängigen Zusatzkontingente im Bebauungsplan festgeschrieben. Nach Durchsicht dieser Unterlagen liegen im Bereich des Plangebietes zur Tageszeit Immissionsrichtwertunterschreitungen von > 2 dB und zur Nachtzeit > 9 dB vor. Somit stellt das neue Plangebiet keine Einschränkung des Bebauungsplanes „Konversionsgebiet Flugplatz Mendig“ dar und es sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 zu erwarten. Somit muss die gewerbliche Geräuschsituation durch das Konversionsgelände Mendig nicht weiter betrachtet werden. Südöstlich des Plangebietes, östlich der B 256 befindet sich eine Pferdehaltung. Diese ist als gewerbliche Geräuschbelastung mit aufzunehmen.

Als weitere, einwirkende Geräuschquellen, sind die umliegenden Verkehrswege (Bundesstraße B 256 sowie Bahnstrecke Andernach - Mayen) zu betrachten. Die Untersuchung im Zusammenhang mit der Verkehrsgeräuschsituation zeigt, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm stark vorbelastet ist. Lösungen zur Verbesserung der Geräuschsituation sind detailliert im Gutachten beschrieben und werden nachfolgend kurz zusammengefasst:

Bei Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4 m entlang der Vorhaltefläche des Plangebietes wird im Erdgeschoss der Tagesorientierungswert eines Allgemeinen Wohngebietes im gesamten Plangebiet sicher eingehalten. Zur Nachtzeit sowie in den Obergeschossen zur Tages- und Nachtzeit müssen weiterhin passive Maßnahmen greifen.

In Bezug auf die passiven Maßnahmen und somit zum Schutz der Innenwohnbereiche stellt die DIN 4109 anhand eines maßgeblichen Außenlärmpegels Anforderungen an die Bausubstanz der Außenbauteile. Der entsprechende Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahme kann dem Anhang 9 entnommen werden und wird im Bebauungsplan festgesetzt. In Bereichen, in denen der Vorgesorgengrenzwert der 16. BImSchV überschritten ist, sollten die Schlafräume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen vorgesehen werden.

Die Untersuchung im Zusammenhang mit der Gewerbe- und Betriebsgeräuschsituation zeigt, dass zur Tages- und Nachtzeit die Immissionsricht- sowie Spitzenpegelwerte der TA-Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 ausschließlich innerhalb der Vorhaltefläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen überschritten werden. Daher kann hier auf weitere Maßnahmen verzichtet werden.

Werden die genannten Maßnahmen und Empfehlungen beachtet, ist auch hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrs- und Betriebsgeräuschimmissionen eine Erschließung des Bebauungsplangebietes möglich.



8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen werden derzeit durch die Ortsgemeinde Thür angekauft. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher nicht notwendig.

9 Flächenbilanz

Nettobauland		ca.	16.885 m ²
Grünflächen			
	öffentl. Grünflächen	ca.	3.715 m ²
Verkehrsflächen			
	Straßenfläche	ca.	2.215 m ²
	Fußweg	ca.	85 m ²
	Verkehrsgrün	ca.	25 m ²
Wirtschaftsweg		ca.	1.225 m ²
Plangebiet		ca.	24.150 m ²

10 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Wingert II“ ist mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I BauGB einzuleiten. Von frühzeitiger Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen (vgl. S. 23).

Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 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.

Bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 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 31.12.2019 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2021 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 „Zum Wingert II“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Thür und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich „Zum Wingert“ an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2019 gefasst und das Verfahren voraussichtlich vor dem 31.12.2021 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 2,4 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 9.600 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 Thür verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindlichen Bauplätze.

Darüber hinaus ist es in den letzten Jahren gelungen, freie private Bauplätze an Bauinteressierte zu vermitteln, so dass kaum noch Bebauungsreserven im Innenbereich bestehen.

Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freierwerdenden 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 erheblicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Thürer Familien 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 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 „Zum Wingert II“ 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 sowie der Offenlage gemäß § 3 II BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 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.

Thür, den.....
(Rainer Hilger, Ortsbürgermeister)