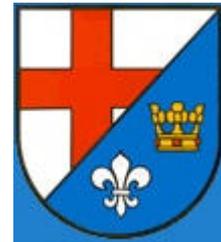


Bebauungsplan nach § 13b BauGB

## "Am Riethel"

der Ortsgemeinde Volkesfeld



### **Begründung**

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

Verbandsgemeinde:	Mendig
Ortsgemeinde:	Volkesfeld
Gemarkung:	Volkesfeld
Flur:	5

**Planfassung für die Verfahren gemäß § 13b, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stand: März 2021

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Volkesfeld</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Volkesfeld</b>	<b>Flur:</b>	<b>5</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht .....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	5
1.4.1 Flächennutzungsplan .....	5
1.4.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) .....	7
1.4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	8
1.4.4 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung .....	9
1.4.5 Angrenzendes Planrecht .....	13
1.4.6 Schutzgebiete .....	15
1.4.7 Straßenplanungen .....	15
1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes .....	15
1.4.9 Geologische Vorbelastungen.....	15
1.4.10 Denkmalschutz .....	16
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	16
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	16
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet .....	16
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	16
<b>2 Darlegung der Planinhalte</b> .....	<b>17</b>
2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang.....	17
2.2 Erschließung des Plangebietes .....	17
2.3 Geplante Art der Nutzung .....	17
2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen.....	18
2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten .....	19
2.7 Stellplätze und Garagen .....	19
2.8 Gestalterische Festsetzungen .....	19
2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	20
2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	20
2.11 Hinweise .....	20
<b>3 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>21</b>
3.1 Flächenbilanz.....	21
3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung .....	21
3.3 Kostenschätzung .....	21
<b>4 Belange des Naturschutzes</b> .....	<b>22</b>
4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	23
4.2 Schutzgebietsausweisungen, Natura 2000-Verträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange .....	24
4.3 Boden .....	26
4.4 Wasserhaushalt .....	27
4.5 Klima und Luft.....	27
4.6 Landschaftsbild und Kulturgüter .....	28
4.7 Fazit und Abwägung .....	29

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	1
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet .....	1
Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig .....	5
Abbildung 4: Außenpotential .....	6
Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV .....	7
Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 .....	8
Abbildung 7: Bebauungsplan „Am Hang, 1. Änderung“ 1993 .....	13
Abbildung 8: Bebauungsplan „Am langen Weg“ 2003 .....	14
Abbildung 9: Wegekreuze .....	16
Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet .....	16
Abbildung 11: Panoramaaufnahme über das Plangebiet in Blickrichtung Nordosten→ Südwesten.....	22

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	21

- Geländeschnitte
- Fachbeitrag Artenschutz vom Juli 2019
- Schutzkonzept Schlingnatter vom Oktober 2020

# 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten durch Baumbestände und im Süden und Westen durch Wohnbebauung.  
Das Plangebiet verfügt über eine Größe von 3.424 m<sup>2</sup> und fällt von Norden nach Süden ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab 1: 10.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos aus LANIS, Befliegung vom 27.06.2019)

## 1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Mai 2017 wurde § 13b BauGB eingeführt, der es den Gemeinden ermöglicht, Bebauungspläne im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis dahin war die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auf Flächen der Innenentwicklung oder der Nachverdichtung beschränkt. Mit der Einführung von § 13b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nun auch befristet auf Außenbereichsflächen angewendet werden. Hintergrund für die Aufnahme von § 13b in das Baugesetzbuch ist eine Erleichterung zur Schaffung von dringend benötigtem Bauland.

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere Voraussetzungen erfüllt sein:

Nach § 13b Teilsatz 1 BauGB muss das Plangebiet eine **festgesetzte Grundfläche** von weniger als 10.000 qm aufweisen. Es sind 2.715 m<sup>2</sup> Wohngebietsfläche festgesetzt, bei einer GRZ von 0,4 beträgt die festgesetzte Grundfläche 1.086 m<sup>2</sup>. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Es muss sich nach Halbsatz 2 um ein Wohngebiet handeln; auch diese Voraussetzung ist erfüllt. Daher werden bei der Festsetzung der Art der Nutzung die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Nach Teilsatz 3 muss sich der Bebauungsplan an **im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen**. In der Begründung zum Gesetzesentwurf der Bundesregierung heißt es: „Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen in Betracht als auch bebaute Flächen, die nach § 30 Absatz 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind.“ Das Plangebiet grenzt nach Süden und Westen an bebaute Flächen an. Daher gilt die Voraussetzung des Teilsatzes 3 unter Heranziehung der Begründung zum Gesetzesentwurf und der Intention des Gesetzes – der Erleichterung von Bereitstellung von Wohnbauland – ebenfalls als erfüllt.

Neben den Voraussetzungen des § 13b BauGB sind durch den Verweis auf § 13a BauGB auch dessen Voraussetzungen zu erfüllen.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer Pflicht zur **Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Es soll ein Wohngebiet verwirklicht werden. Wohngebiete unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es werden keine Gemeindestraßen geplant.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vorliegen** (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächste FFH-Gebiet („Nettetal“, FFH-5610-310) befindet sich in einer Entfernung von 110 m im Süden. Das nächste Vogelschutzgebiet („Ahrgebirge“, VSG-5507-401) liegt 280 m entfernt im Süden.

Aufgrund der Siedlungsfläche zwischen den Schutzgebieten und geplanter Wohnbebauung sind keine Beeinträchtigungen etwaig brütender Individuen durch Störreize zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung können ausgeschlossen werden.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen

würde. Die nächste Anlage, auf die diese Kriterien zutreffen, befindet sich in Mayen (Biogasanlage) und somit in ausreichender Entfernung. Damit ist diese Voraussetzung erfüllt.

Da alle Voraussetzungen des § 13 b und § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Daher sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff aus Naturschutzrecht erforderlich.

*Tabelle 1: Verfahrensübersicht*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum*</b>
Aufstellungsbeschluss	28.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	11.12.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	11.12.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	12.12.2019 bis 08.01.2020
Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

\* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

### 1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Volkesfeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Riethel“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand und hat eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland. So liegen in der Ortsgemeinde Nachfragen von 8 Interessenten vor. Nicht zuletzt wegen des Nachfragebedarfs stand für die Ortsgemeinde neben der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen auch die Frage nach der Umsetzung bzw. der Anwendung eines geeigneten Baulandbereitstellungsmodells im Vordergrund. Zur Gewährleistung einer umsetzbaren und bedarfsorientierten Planung war es das wesentliche Ziel der Ortsgemeinde die Marktverfügbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde bereits vor 2 Jahren die Grundstücke im Plangebiet

zunächst optioniert und danach erworben. Stand heute stehen die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde.

Mit dieser Vorgehensweise kann die Gemeinde das Entstehen von Baulandreserveflächen vermeiden. Nach Schaffung des Baurechts und der Herstellung der Erschließungseinrichtungen ist von einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets auszugehen.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde nach einer landesweit anerkannten Berechnung wie folgt ermittelt:

Die Einwohnervorausberechnung für die Verbandsgemeinde Mendig<sup>1</sup>, umgerechnet auf die Ortsgemeinde Volkesfeld ergibt für das Jahr 2040 545 Einwohner. Bei einem Bedarfsausgangswert von 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner, einer Wohnbaudichte von 15 Wohneinheiten pro ha und einer Planreichweite von 20 Jahren (2021 bis 2040) ergibt sich ein Bedarf von ca. 1,53 ha Wohnbaufläche für die Ortsgemeinde Volkesfeld.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Volkesfeld in seiner Sitzung am 28.11.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Riethel“ aufzustellen.

---

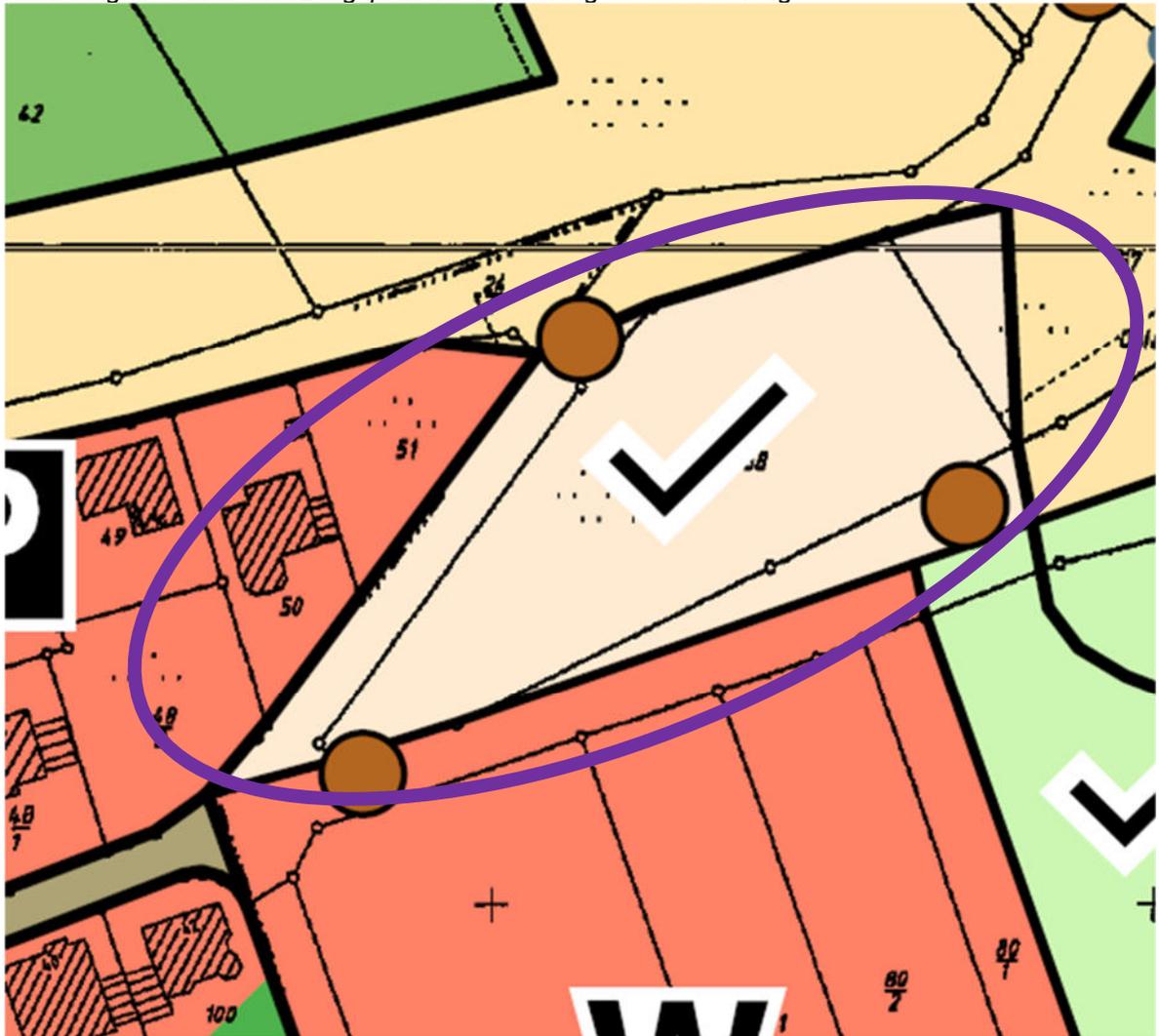
<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz, Fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017), Ergebnisse für den Landkreis Mayen-Koblenz, Tabelle1 auf Seite 3

## 1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbaufläche und als „Acker oder Grünland“ dargestellt. Entlang des Plangebiets verläuft ein Wanderweg.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig

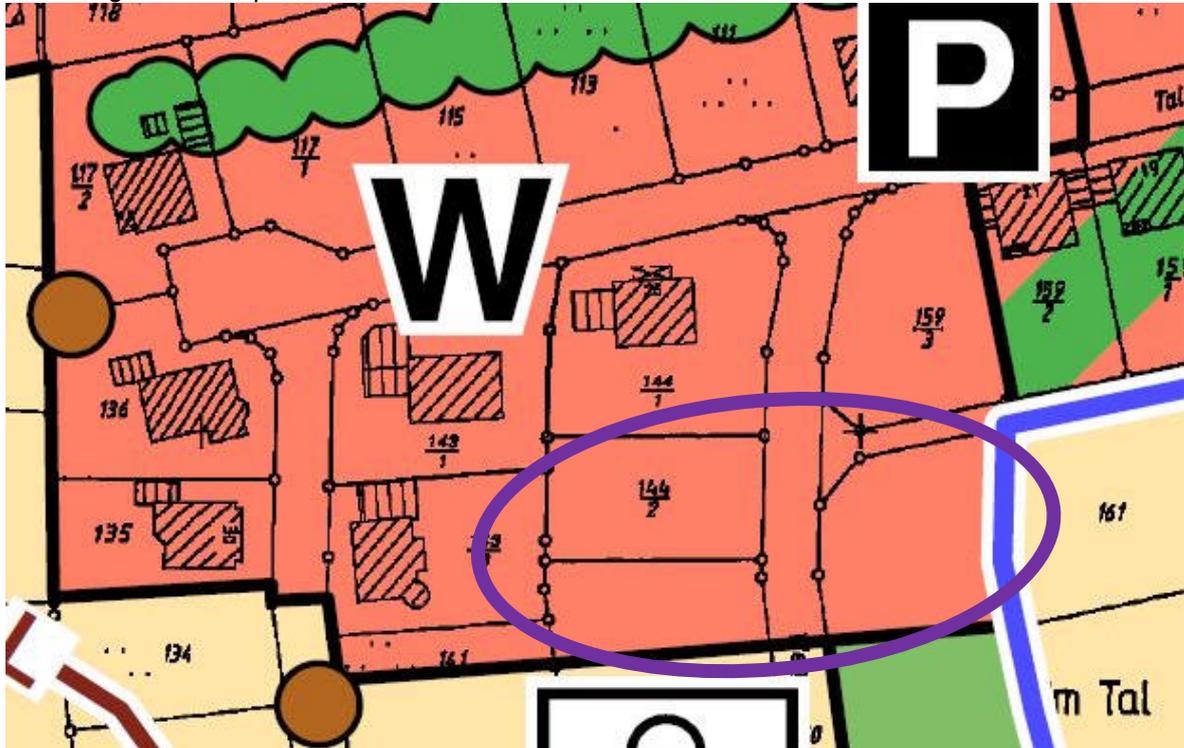


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Damit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Wird jedoch ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (siehe hierzu Kap. 1.4.4).

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mendig ist noch eine Fläche für die Ortsgemeinde Volkesfeld enthalten, die einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden könnte.

Abbildung 4: Außenpotential



(ohne Maßstab)

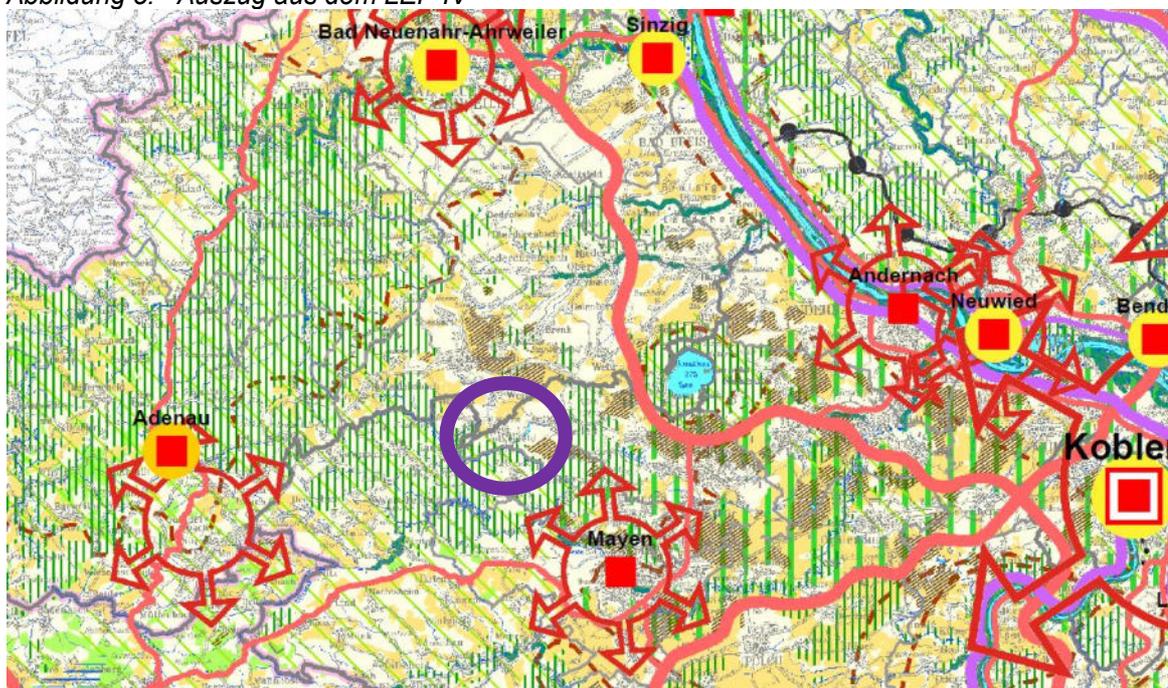
Auf der in Abbildung 4 eingekreigten Fläche hat die Ortsgemeinde bereits versucht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der sehr problematischen Wasserversorgung in diesem Bereich, musste von dieser Fläche allerdings abgesehen werden.

## 1.4.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Volkesfeld gehört zum Mittelbereich Mayen und liegt im ländlichen Raum mit disperser Siedlungsstruktur. Im Süden befindet sich das Mittelzentrum Mayen, im Osten das Oberzentrum Koblenz. Volkesfeld bietet eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl von 8 und mehr Zentren, die in weniger als 30 PKW-Minuten erreichbar sind.

Volkesfeld befindet sich in einer offenlandbetonten Mosaiklandschaft, die zudem eine vulkanische Prägung aufweist. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraums „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“, einer Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung. Die Region liegt in einem Übergangsbereich zu einer Region mit bedeutsamen standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe.

Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV

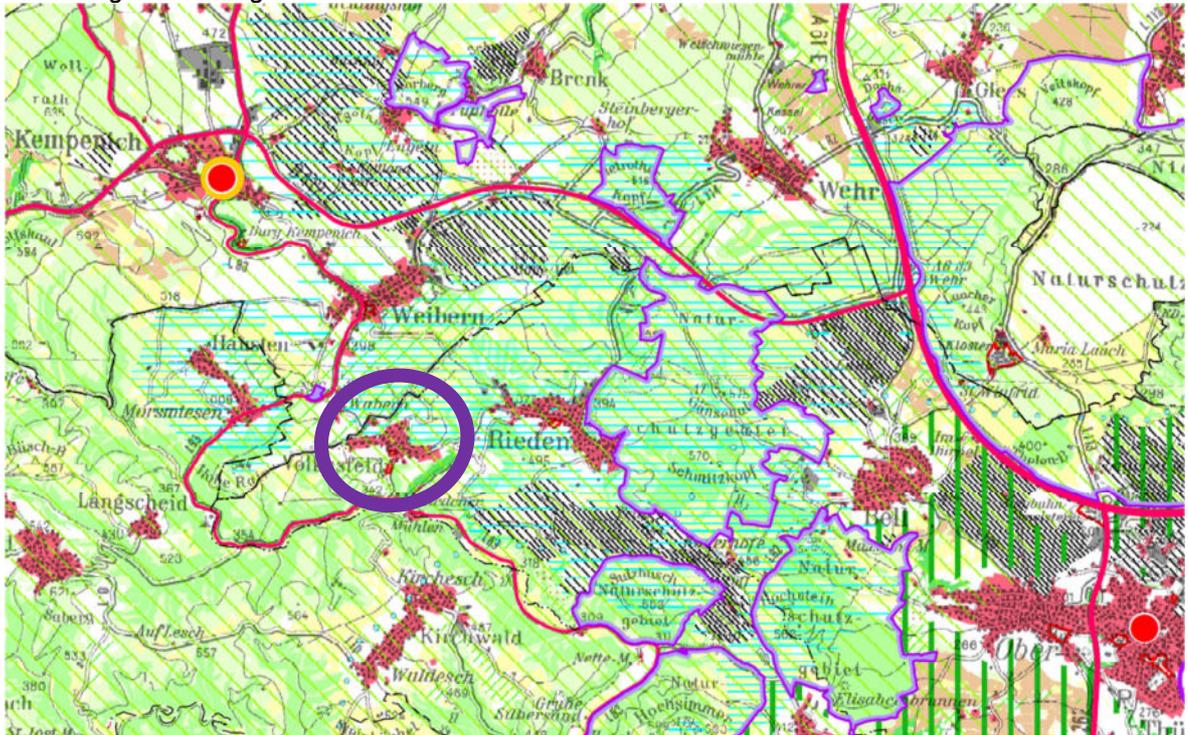


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

### 1.4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Volkesfeld und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt komplett in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und der südliche Rand in einem Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz. Ein kleiner Teil im Osten befindet sich zudem in einem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft. In der Gesamtkarte und aufgrund von Text und Textkarten des RROP ergibt sich für die Ortsgemeinde lediglich, dass sie im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur sowie im besonders planungsbedürftigen Raum Mayen liegt. Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Die Grundsätze und Ziele G 64, Z 65 und G 66 (Wasser und Hochwasserschutz), G 88, G 89 und G 90 (Forstwirtschaft) sowie die G 95 bis Z 105 (Freizeit, Erholung und Tourismus) sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze bzw. des Ziels mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

#### **1.4.4 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung**

##### **Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung**

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung (siehe Kapitel 1.3) ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde Volkesfeld nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1.3 der Begründung wurde bereits der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept können in dem wegen der naturschutzfachlichen / artenschutzrechtlichen Belange reduziertem Plangebiet 4 bis 5 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen 8 Anfragen nach Grundstücken für das Baugebiet vor. Dabei handelt es sich überwiegend um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in Volkesfeld haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem bereits in Kapitel 1.3 der Begründung angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der in Kapitel 1.3 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass die im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Mendig durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten verfügbaren Baulücken (Innenpotential mit 0,28 ha und verfügbare Baulücken mit 0,36 ha) nicht ausreichen, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen zu können.

**Lage im Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz nach RROP****„G 64**

*Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden.“*

**Abwägung:**

Bei dem Neubaugebiet handelt es sich um eine raumbedeutsame Maßnahme, so dass bei der Planaufstellung dem Grundwasserschutz besonders Gewicht beizumessen ist. Durch die geringe Größe des Neubaugebietes und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist das Grundwasser nicht gefährdet.

**Z 65** betrifft Vorranggebiete Grundwasserschutz. Das Plangebiet liegt in etwa hälftig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Grundwasserschutz, ein Vorranggebiet ist nicht betroffen.

**„G 66**

*In den Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz sollen nachteilige Veränderungen der Wasserressourcen in quantitativer oder qualitativer Hinsicht vermieden werden. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.“*

**Abwägung:**

Das Wohngebiet wird das Grundwasser voraussichtlich nicht gefährden. Da für das Plangebiet bei Fortschreiten der Planung ein Bodengutachten erstellt werden muss, kann die Überdeckung des Grundwassers miterfasst werden und somit der Nachweis geführt werden, dass keine Gefährdung besteht. Damit kann dem Grundsatz Folge geleistet werden.

**Lage im Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft nach RROP****„G 88**

*Die für die nachhaltige Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen Nutz-, Schutz und Erholungsfunktionen des Waldes sollen entsprechend*

- *den langfristigen Bedürfnisse der Gesellschaft,*
- *den innerhalb der Region unterschiedlichen Erfordernisse des Gemeinwohls und der Verfügbarkeit dafür geeigneter Leistungspotentiale*

*gesichert werden.“*

**Abwägung:**

Der Teil des Plangebiets, der das Vorbehaltsgebiet überschneidet, wird als Grünfläche geplant und nicht versiegelt. Zudem befinden sich innerhalb dieses Gebiets ohnehin nur ganz vereinzelt Bäume und kein großflächiger Waldbestand. Die Bäume können erhalten werden. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

**G 89** betrifft Vorranggebiete Forstwirtschaft. Das Plangebiet liegt mit einem kleinen Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft, ein Vorranggebiet ist nicht betroffen.

**„G 90**

*In den Vorbehaltsgebieten Forstwirtschaft ist bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen und Funktionen der Sicherung und Entwicklung des Waldes mit allen seinen Funktionen besonderes Gewicht beizumessen. Waldbeanspruchungen können nur zugelassen werden, wenn sie sich im Rahmen der Abwägung als höherrangig erweisen oder die Vorhaben außerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald und Forstwirtschaft nicht realisierbar sind.“*

Abwägung:

Der Großteil der Planung befindet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes Forstwirtschaft. Es sollen etwa 155 m<sup>2</sup> des Vorbehaltsgebietes überplant werden. Auf dieser Fläche befinden sich vereinzelte Bäume. Diese können auf der Fläche erhalten bleiben. Die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes wird durch das Baugebiet nicht beeinträchtigt.

**Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP**

**„G 95**

*Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“*

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhandenen Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

**„G 96**

*Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“*

Abwägung:

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

**„G 97**

*In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Abwägung:

Die Grünfläche im Osten trägt dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

**„G 98**

*Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“*

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf Volkesfeld nicht anzuwenden. Volkesfeld liegt nicht in einem Flusstal.

**„G 99**

*Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“*

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

**„G 100**

*Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“*

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

**„G 101**

*In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“*

Abwägung:

Volkesfeld liegt nicht im hochverdichteten und verdichteten Raum. Zudem werden die Möglichkeiten der Naherholung durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

**G 102 bis G 104** bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

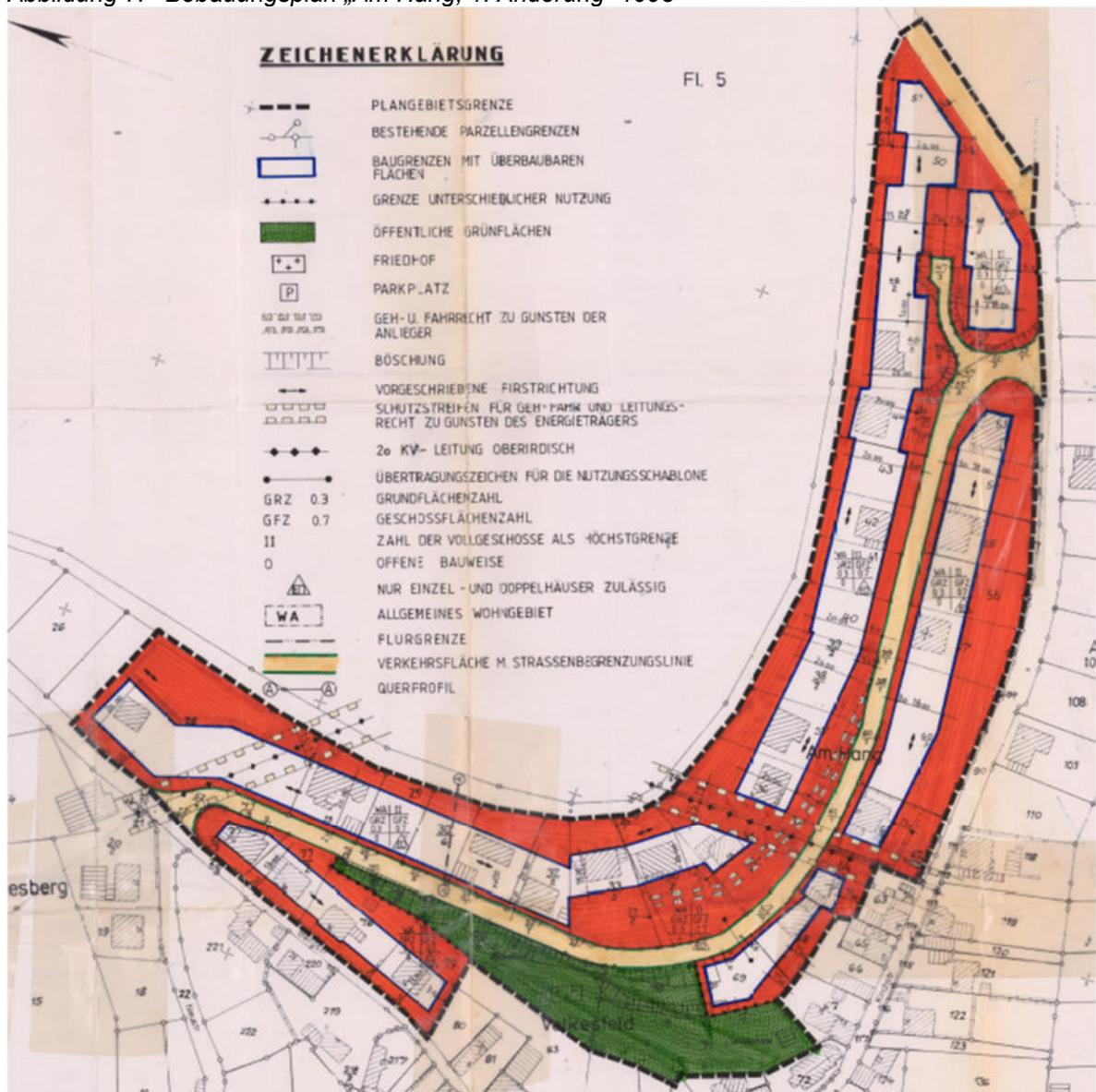
### 1.4.5 Angrenzendes Planrecht

An das Plangebiet grenzt im Westen der Bebauungsplan „Am Hang“, der zwei Änderungen durchlaufen hat. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahr 1996. Im Süden des Plangebiets liegt der Bebauungsplan „Am Langen Weg“ aus dem Jahr 2003.

#### Bebauungsplan „Am Hang, 1. Änderung“

Die 1. Änderung des Plans „Am Hang“ stammt aus dem Jahr 1993 und setzt für das Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise fest, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die GRZ liegt bei 0,3, die GFZ beträgt 0,7. Es sind maximal 2 Vollgeschosse und ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. In der 2. Änderung des Bebauungsplans wird die max. Gebäudehöhe auf 11,5 m begrenzt.

Abbildung 7: Bebauungsplan „Am Hang, 1. Änderung“ 1993

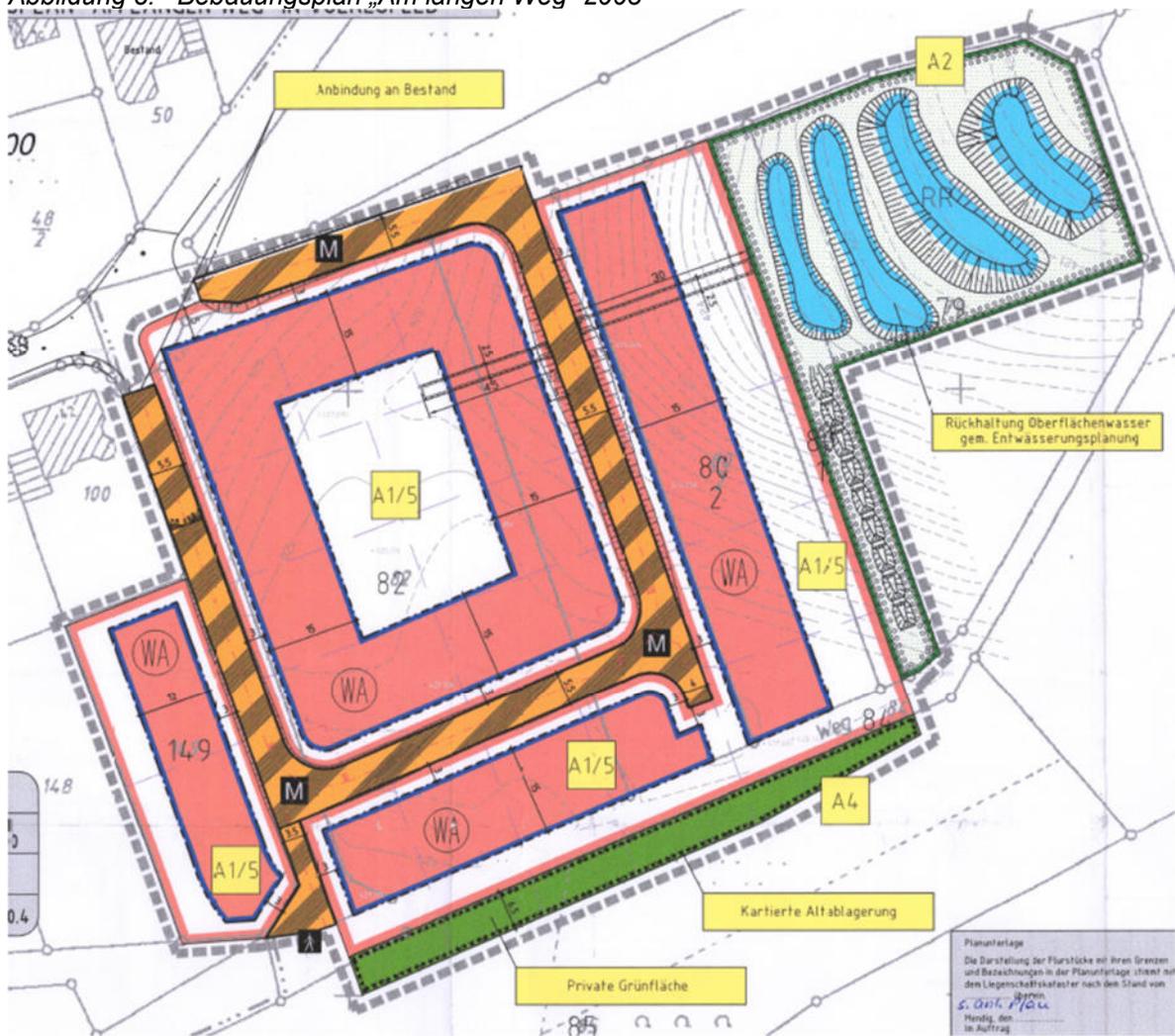


(ohne Maßstab, nicht genordet)

### Bebauungsplan „Am langen Weg“

Der Bebauungsplan „Am langen Weg“ stammt aus dem Jahr 2003. Auch hier sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Die GRZ liegt bei 0,4. Die Firsthöhen dürfen 10 m nicht überschreiten. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, die Dächer müssen eine Neigung zwischen 30° und 45° aufweisen.

Abbildung 8: Bebauungsplan „Am langen Weg“ 2003



(ohne Maßstab)

### **1.4.6 Schutzgebiete**

#### **Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets im Entwurf (Zone III B). Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Oberflächengewässer befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

#### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Das nächste Schutzgebiet des Natura-2000-Netzes befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-5610-310) in einer Entfernung von 110 m im Süden. Das nächste Vogelschutzgebiet („Ahrgebirge“, VSG-5507-401) liegt 280 m entfernt im Süden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „In der Burwies“ (NSG-7131-005) befindet sich 1,5 km nord-westlich. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rhein-Ahr-Eifel“. Naturparke und Naturdenkmäler sind nicht betroffen.

### **1.4.7 Straßenplanungen**

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt.

Das Plangebiet ist über die Straßen „Seeblick“ und „Kirchstraße“ erschlossen.

### **1.4.8 Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Gebiet an sich verfügt über keine innere Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen Einrichtungen und Leitungsbestände der Verbandsgemeinde Mendig vollständig sichergestellt werden.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

### **1.4.9 Geologische Vorbelastungen**

Das Gebiet liegt nicht an einer geologischen Störungslinie. Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, die Rutschungsdatenbank enthält einen Eintrag für 1 Rutschungsereignis, wofür von der zuständigen Behörde nähere Angaben im Beteiligungsverfahren erbeten werden. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 15.02.2021).

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen nicht vor.

### 1.4.10 Denkmalschutz

Am Rand des Plangebiets befindet sich zwei Wegekreuze aus den Jahren 1699 bzw. 1723. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

Abbildung 9: Wegekreuze



## 1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Nennenswerte Emittenten befinden sich nicht in der Nähe.

### 1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Ortsgemeinde Volkesfeld. Das Gelände fällt von Norden nach Süden deutlich ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von Norden nach Süden ca. 13 m auf einer Länge von ca. 40 m, was rund 32 % entspricht. Das Plangebiet ist nicht bebaut.

Abbildung 10: Blick auf das Plangebiet  
von Nord nach Süd



von Ost nach West



### 1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde.

## 2 Darlegung der Planinhalte

### 2.1 Städtebauliche Planungsziele und Werdegang

Vor der Erstellung des Vorentwurfs wurden folgende Ziele formuliert:

- Die Bebauung soll die Ortslage nach Osten erweitern.
- Die Bebauung soll dem Ein- und Zweifamilienhausbau vorbehalten bleiben.
- Die Gebäudehöhen orientieren sich am natürlichen Geländeverlauf und sollen die angrenzende Bebauung nicht beeinträchtigen.
- Die Festsetzungen sollen sich an denen der rechtsverbindlichen angrenzenden Bebauungspläne orientieren und eine moderne Bebauung ermöglichen.

### 2.2 Erschließung des Plangebietes

#### Verkehrliche Erschließung

Eine innere Erschließung des Plangebiets ist nicht notwendig. Die Verkehrsanlagen sind vorhanden.

#### Leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung, liegt aber an den ausgebauten Straßen „Kirchstraße“ und „Seeblick“, die über Frischwasserleitungen sowie jeweils einen Mischwasserkanal verfügen. Die Eckgrundstücke im westlichen Teil des Plangebiets sollen für die Frischwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung an die Kirchstraße angeschlossen werden. Der übrige Teil des Plangebiets bezieht das Frischwasser aus der Leitung in der Straße „Seeblick“. Das Schmutzwasser wird in den Mischkanal in der Straße „Seeblick“ entwässert. Das Regenwasser soll in das bestehende Rückhaltebecken im Süd-Osten des Plangebiets geleitet werden.

### 2.3 Geplante Art der Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich sind, aber nicht der geplanten Wohnnutzung dienen, wurden ausgeschlossen. Mit dieser Beschränkung wird die wesentliche Voraussetzung des § 13b BauGB erfüllt, ohne dass das allgemeine Wohngebiet zu sehr eingeschränkt wird und damit einem reinen Wohngebiet gleichzusetzen wäre.

## 2.4 Geplantes Maß der Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich grob an der bestehenden Umgebungsbebauung. Um eine zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschosse auf. Allerdings werden auch die Vorgaben des Brandschutzes, hier die Bereitstellung von Löschwasser, berücksichtigt. Die GFZ beträgt im gesamten Plangebiet 0,7. Sofern die zulässige Grundfläche nicht vollumfänglich ausgenutzt wird, ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen unproblematisch möglich.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für das Plangebiet ebenfalls max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden.

Die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sind den Eintragungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Aufgrund der Topografie innerhalb des Neubaugebiets werden unterschiedliche Höhen für berg- und talseitige Bebauung sowie für Gebäude mit steil und flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern getroffen. Zum besseren Verständnis der Höhenfestsetzungen sind den Festsetzungen Schemaschnitte in der Anlage beigelegt.

Über die maximale Gebäudehöhe hinaus sind einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Schornsteine bis zu 3 qm Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5 m über der festgesetzten Höhe hinaus zulässig.

Mit der Kombination von zwei Vollgeschossen und der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird sowohl den Belangen der späteren Bauherren zur guten Ausnutzung des Grundstücks als auch den Belangen der angrenzenden Eigentümer Rechnung getragen. Das Einfügen ins Landschaftsbild wird optimiert.

## 2.5 Bauweise, Haustypen und überbaubare Grundstücksfläche

Die großzügigen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen bieten eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, unterscheidet sich aber durch die Regelung der Gebäudelänge. In dem allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser bis maximal 18 m Gebäudelänge und Doppelhäuser mit bis zu 11 m je Doppelhaushälfte zulässig. Diese

Länge ist ausreichend. Die Festsetzung enthält eine klarstellende Regelung, wie die Gebäudelänge zu messen ist.

## 2.6 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt 2 Wohnungen pro Wohngebäude.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet vorrangig dem Einfamilienhausbau und anteilig dem Zweifamilienhausbau zugeführt wird. Mehrfamilienhäuser sind somit nicht zulässig. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und trägt dazu bei, dass am Ortsrand eher eine aufgelockerte Bebauung entsteht. Durch die Errichtung von Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

## 2.7 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu den Stellplätzen und Garagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, soweit sonstige rechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

## 2.8 Gestalterische Festsetzungen

Es werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** dahingehend getroffen, dass Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, soweit diese Anlagen auf den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Dachflächen in der gleichen Neigung wie das Dach flach auf dem Dach errichtet werden.

Diese Festsetzungen erlauben eine hohe Flexibilität für den Bauherren, verhindern jedoch, dass das Gebiet von der Straße aus zu kompakt wirkt. Es soll ein offener Charakter entstehen.

Darüber hinaus werden gestalterischen Festsetzungen für **Einfriedungen und Stützmauern** getroffen. Diese sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 1,2 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Bepflanzungen dürfen darüber hinausgehen. Auch hierdurch soll dem Gebiet ein offener Charakter verliehen werden.

Festsetzung werden auch zur **Gestaltung der Vorgärten** getroffen, auch damit soll vermieden werden, dass das Baugebiet vom öffentlichen Raum aus betrachtet „zugepflastert und trostlos“ wirkt. Bei Grundstücken mit einer Frontbreite von 14 m und mehr ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Fassade der Gebäude in Verbindung mit Festsetzung 3.1 auf mindestens 30 % als Grünfläche zu gestalten. Auf diesen 30 % der Fläche ist Pflasterung, die Anlage von Steingärten, Schotter-, Lava- oder Kiesfläche, Abdichtung mit Folien etc. nicht zulässig.

## **2.9 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit**

Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde.

Alle Stellplätze müssen frei anfahrbar sein, also über eine eigene Zufahrt bzw. ausreichend dimensionierte Fahrgasse verfügen. Hintereinander liegende Stellplätze ohne eigene freie Zufahrt werden nur als 1 Stellplatz angerechnet. Stellplätze vor Garagen werden nicht angerechnet.

Für sonstige zulässige Nutzungen ist die Höchstzahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533), Ministerialblatt Seite 231) vorzuhalten.

Die Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze ist an die jeweils gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde dynamisch gekoppelt. Damit ist sichergestellt, dass die notwendigen Stellplätze bei jedem Bauvorhaben auch den dann aktuellen Anforderungen der Ortsgemeinde an den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken genügt, selbst wenn die Satzung geändert werden sollte.

## **2.10 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen tragen den Belangen des Naturschutzes Rechnung. Einzelne landschaftsplanerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da es für deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer textlichen Festsetzung an einer Rechtsgrundlage bzw. dem Flächenbezug mangelt.

## **2.11 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

### 3 Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Flächenbilanz

*Tabelle 2: Flächenbilanz*

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	2.715	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	2.715	100,0 %

#### 3.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

#### 3.3 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes und durch die Ausgleichsmaßnahmen entstehen. Es ist beabsichtigt die Grundstücke nach Erschließung unter Berücksichtigung aller angefallenen Kosten zu veräußern.

## 4 Belange des Naturschutzes

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Volkesfeld „Am Riethel“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu werden im Folgenden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Kulturgüter sowie Schutzgebietsausweisungen beurteilt.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Volkesfeld und umfasst eine Fläche in der Flur 5.

Das Planungsgebiet mit einer Flächengröße von etwa 0,3 ha ist derzeit überwiegend durch Grünland gekennzeichnet.

Nach Süden (talseitig) schließt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich in einem muldenartig ausgeformten Talraum. Das Gelände steigt stark mittel geneigt nach Norden an. Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen ca. 425 m und 440 m ü.NHN.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur „Hohe-Acht/Nitz-Nette-Bergland“.

*Abbildung 11: Panoramaaufnahme über das Plangebiet in Blickrichtung Nordosten → Südwesten*



*(Quelle: Dr. Kübler GmbH Institut für Umweltplanung)*

## 4.1 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das Untersuchungsgebiet umfasst vor allem eine Wiese, die im Osten eine verbrachte bereits aufkommende Gebüschsukzession mit Schwarzdorn und Schlehe aufweist. Entlang der südlich angrenzenden Straße befindet sich eine Baumreihe. Im nordöstlichen Randbereich sind zum Teil alte Eichen vorzufinden. Dort sind zum Teil freistehende Felspartien festzustellen.

### Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV im Gebiet ist der Perlgras-Buchenwald in der relativ basenarmen Ausbildung.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz.

### Tierwelt

Zur Feststellung potenziell vom Vorhaben betroffener Artengruppen wurde im Dezember 2017 eine Artenschutz-Potentialabschätzung (APA) durch das Institut für Umweltplanung Dr. Kübler GmbH durchgeführt (IFU 2017).

Dazu wurde im Artendatenportal des Landes Rheinland-Pfalz eine Abfrage des TK25-Blattes (5608) durchgeführt, um einen Überblick über das bekannte Arteninventar zu erlangen. Die Anforderungen der Artengruppen wurden in mit den gegebenen Habitatstrukturen abgeglichen. Von den im TK-Blatt gemeldeten Artengruppen werden für die Vögel und Säugetiere keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das geplante Vorhaben erwartet (IFU 2017).

Auf Grund der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes und dessen direktem Umfeld könnte nicht ausgeschlossen werden, dass Reptilien das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen. Weiterhin bestehen Versteckmöglichkeiten und zur Reproduktion geeignete Habitatstrukturen. Hierdurch könnten artenschutzrechtliche Konflikte (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG) entstehen. Für diese Artengruppe wurden daher systematische Erfassungen durchgeführt. Im Rahmen der Kontrollen wurde geprüft, ob Vogelbrutstätten, Fledermausquartiere oder generell geschützte Tierarten vorhanden sind.

Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse der Begehungen ist in dem „Fachbeitrag Artenschutz“ zum Bebauungsplan „Am Riethel“ in Volkesfeld enthalten.

Durch die Bebauung entstehen primär bau- und anlagebedingte Auswirkungen, woraus artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für Reptilien resultieren könnten. Durch die Genehmigung und Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung kommt es zu einer Zerstörung von Lebensraum, Jagdhabitat und (potenziellen) Lebensstätten der im Plangebiet nachgewiesenen Schlingnatter (*Coronella austriaca*). Daneben wurden als Zufallsfunde die besonders geschützten Arten Büschel-Nelke (*Dianthus armeria*) und Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*) nachgewiesen.

## 4.2 Schutzgebietsausweisungen, Natura 2000-Verträglichkeit und artenschutzrechtliche Belange

Volkesfeld liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“** mit der Kennnummer (07-LSG-71-4).

Schutzzweck des insgesamt etwa 93.000 Hektar großen Gebiets ist gemäß der Rechtsverordnung vom 23.05.1980

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Eine Teilfläche des **Vogelschutzgebietes „Ahrgebiet“** (VSG-5507-401) beginnt etwa 280 m südlich der Plangebietsgrenze. Das nächste **FFH-Gebiet „Nettetal“** (FFH-5610-301) befindet sich ca. 110 m südlich der Plangebietsgrenze.

Von relevanten räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000- Gebieten ist insgesamt nicht auszugehen.

Aufgrund der Siedlungsfläche zwischen den Schutzgebieten und geplanter Wohnbebauung sind auch keine Beeinträchtigungen etwaig brütender Individuen durch Störreize zu befürchten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung können ausgeschlossen werden.

### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ erstellt, welche als Anhang beigefügt ist.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Verwirklichung der Planung nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen ist, sofern folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- **V1 Bauzeitenregelung zum Schutz der Schlingnatter**

Bei einem geplanten Baubeginn im Sommerhalbjahr sollten im Winter vor dem geplanten Baubeginn die Fläche bodennah gemäht bzw. Gehölze und Gebüsche rück-geschnitten werden (Rodungszeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachten). Sollten für die Schlingnatter relevante Sonderstrukturen (Totholz, Steinhäufen, o.ä.) in der Fläche vorhanden sein, sind auch diese zu beräumen und außerhalb des Plangebietes wieder aufzuschichten. So werden die Tiere nach der Winterruhe vor dem Beginn der Erdarbeiten von der Fläche vergrämt und können ausweichen. Als Ausweichlebensraum sollte dabei zum einen ein 2 m breiter Streifen parallel zur Böschung im Norden des Plangebietes von der Bebauung ausgenommen werden, der auch eine Vernetzung in die vor Baubeginn bereitzustellende Ausgleichsfläche (A1), ermöglichen soll.

Ziel: Vermeidung der Schädigung oder Tötung von Individuen der streng geschützten über Bauzeitenregelung und 2 m breiten Pufferstreifens entlang der für die Schlingnatter

bedeutsamen Böschung im Norden des Plangebietes. In Verbindung mit der unten beschriebenen Maßnahme A1 soll so ein Erhalt der nachgewiesenen Schlingnatterpopulation gewährleistet werden.

- **V2 Mahdgutübertragung zum Schutz von Büschel-Nelke**

In Anlehnung an die in SPÄTH (2010) vorgeschlagene Methodik, sollte die das Plangebiet dominierende Wiese im Jahr vor Umsetzung der geplanten Arbeiten Anfang August gemäht und geschwadet werden. Um Kleintieren zu ermöglichen das Mähgut zu verlassen, ist dieses einen halben Tag auf der Fläche zu belassen. Anschließend ist es mit dem Ladewagen aufzunehmen und auf die Ausgleichsfläche (A1) zu transportieren. Nach dem Abladen wird das Spenderheu mit dem Heuwender auf der gesamten Fläche verteilt. Nach zwei bis vier Tagen sollte das aufgebrauchte Mähgut nochmals mittels Heuwender verteilt werden.

Die Ausgleichsfläche ist wenige Tage vor der Mähgutübertragung durch bodennahe Mahd und Abfuhr des dabei gewonnenen Mähgutes für die Impfung des Materials von der Spenderfläche vorzubereiten

Ziel: Übertragung der Samen der besonders geschützten Büschel-Nelke auf die Ausgleichsfläche (A1).

- **V3 Beachtung Rodungszeitraum**

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

- **V4 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.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

A1 Ausgleichsfläche für den Lebensraumverlust der Schlingnatter und zur Samenübertragung der Büschel-Nelke mittels Mähgutimpfung

Allgemein hat die Ausgleichsfläche eine Entbuschung und Extensivierung sowie eine floristische und faunistische Aufwertung durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen als Ziel.

Im Hinblick auf die floristische Ausstattung der Ausgleichsfläche, insbesondere zur Übertragung der Samen der besonders geschützten Büschel-Nelke, ist bereits vor Beginn der geplanten Arbeiten die Fläche, wie in V1 beschrieben, vorzubereiten und mittels Mähgutimpfung die Samenübertragung zu gewährleisten.

Um die Fläche zusätzlich für die Schlingnatter aufzuwerten, sind hier je zwei Steinhäufen und Totholzhaufen anzulegen. Diese Strukturen sollten jeweils eine Grundfläche von 2 x 2 m und einer Höhe von gut 1 m aufweisen und randlich verortet sein, um eine möglichst einfache Pflegemahd zu erreichen.

Als Folgepflege ist die Ausgleichsfläche danach jährlich einmal ab Mitte Oktober zu mähen und das Mähgut von der Fläche zu entfernen. Durch den Mahdzeitpunkt wird den Pflanzen ein erfolgreiches Aussamen gewährleistet und die Schlingnatter, die sich zu dieser Zeit i.d.R. bereits im Winterquartier befindet, geschützt.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum wird hier, bei oben beschriebenem Vorgehen, ein Verhältnis von 1:1 als ausreichend erachtet. Dies bedeutet im vorliegenden Fall einen Flächenbedarf von etwa 3000 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche des Plangebietes abzüglich der Böschung im Norden mit 2 m breitem Pufferstreifen). Die Ausgleichsfläche sollte bereits vor Beginn der Umsetzung der geplanten Bautätigkeiten zur Verfügung stehen.

Ziel: Ausgleich der Eingriffe in die Habitate geschützter Arten (hier insbesondere Büschel-Nelke und Schlingnatter) durch Bereitstellung geeigneten Ausweichlebensraum, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 Nr. 1 und 3 zu verhindern.

Zum Schutz der Schlingnatter wurde von Dr. Sigrid Lenz ein spezielles Schutzkonzept entwickelt. Hier werden folgende Maßnahmen angeregt:

- Vor Ende der Winterruhe der Schlingnattern (d.h. im Winter vor dem 1. März) wird ein Reptilienzaun aufgestellt. Der Reptilienzaun ist während der gesamten Bauzeit funktionsfähig zu halten, d.h. dicht, nicht überwachsen und damit für Reptilien nicht zu überwinden. Dazu sind regelmäßige Kontrollen erforderlich.
- Nach Ende der Winterruhe ist das Baufeld mehrmals bei geeigneter Witterung nach Reptilien abzusuchen. Sollten noch Tiere gefunden werden, so sind diese nach außerhalb des Eingriffsbereichs zu setzen.
- Es sollte eine ökologische Baubegleitung eingesetzt werden, die die Funktionsfähigkeit der Zäune kontrolliert und die Absuche nach Schlingnatter durchführt.
- Die Kompensationsfläche wird im 2-jährigen Rhythmus gepflegt.

### 4.3 Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um Braunerden aus basischen und ultrabasischen Pyroklastika (Quartär).

Die nutzbare Feldkapazität liegt im mittleren Bereich, das Ertragspotential ist hoch. Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft<sup>2</sup>.

Eine gewisse Einschränkung der Natürlichkeit der Böden ergibt sich durch die intensive Nutzung im Bereich der Ackerflächen. Im Übrigen wird die Natürlichkeit der Böden als hoch eingestuft. Hinweise auf umweltrelevante Bodenbelastungen liegen nicht vor.

---

<sup>2</sup> Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung wird es zu einer Neuversiegelung von bislang unbebauten Bodenflächen kommen. Die geplanten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine Versiegelung/ Überbauung von bis zu rund 1.629 m<sup>2</sup> (einschl. der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen usw.).

Mit einer Versiegelung bzw. Überbauung bislang unbebauter Bodenflächen ist ein vollständiger Verlust der ökologischen Bodenfunktionen verbunden.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als mittel eingestuft.

## **4.4 Wasserhaushalt**

Der Raum liegt im Bereich der Grundwasserlandschaften der quartären Magmatite. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft, mit einer Grundwasserneubildungsrate von ca. 185 mm/a ist die Grundwasserneubildung als mittel einzustufen.

Die anstehenden Böden weisen keine auffälligen hydromorphen Merkmale auf (vgl. Schutzgut „Boden“). Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel eingestuft.

Im Plangebiet und in dessen näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Weibern-Rieden Süd Ost“, welches sich derzeit im Verfahren befindet. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzzwecks des tangierten Wasserschutzgebiets sind im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts „Wasserhaushalt“ werden als mittel eingestuft.

## **4.5 Klima und Luft**

Volkesfeld liegt makroklimatisch in einer Übergangslage zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes. Der Klimaraum verfügt über eine gute Durchlüftung mit Windgeschwindigkeiten von 3 – 5 m/s.

Die extensiv genutzten Grünflächen im Plangebiet sind überwiegend dem Klimatop „Offenland oder Freiland mit geringer Strukturierung“ zuzuordnen, in der Ein- und Ausstrahlung ungehindert stattfinden kann und die bei windschwachen Strahlungswetterlagen zur Kaltluftentstehung beitragen.

Ein relevanter Wirkungszusammenhang zwischen der klimameliorativen Leistung der Flächen im Plangebiet und siedlungsklimatischen Verhältnisse der Ortschaft Volkesfeld ist jedoch nicht zu erkennen. Die thermische Belastung im Landschaftsraum ist gering.

### **Emissionen/ Immissionen**

In das Planungsgebiet wirken nur Geräuscheinträge von geringer Intensität. Bei den umliegenden Straßen handelt es sich um die Erschließungsstraßen der angrenzenden

Wohngebiete ohne Durchgangsverkehr, so dass auch von dort keine Einwirkungen zu erwarten sind.

#### **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden frisch-/kaltluftproduzierende Vegetationsflächen beansprucht. Die klimatischen Gunstwirkungen werden beansprucht, durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Diese nachteiligen Auswirkungen sind allerdings nur unmittelbar vor Ort wirksam und werden sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken.

Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung von Wohnhäusern wird sich zukünftig eine gewisse Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen ergeben.

Durch die zukünftige wohnbauliche Nutzung ist aber keine signifikante Zunahme von Emissionen gegenüber dem derzeitigen Zustand und keine erhebliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen zu erwarten.

## **4.6 Landschaftsbild und Kulturgüter**

Volkesfeld liegt im Landschaftsraum „Hohe-Acht/Nitz-Nette-Bergland“, welcher als „waldreiche Mosaiklandschaft“ bzw. „Vulkanlandschaft“ charakterisiert wird.

Die Landschaft ist geprägt durch eine markante Firstlinie, die die Einheit von Südwesten nach Nordosten durchzieht. Das Bergland ist durch fächerförmig verzweigte Quellbäche in zahlreiche Riedel gegliedert und durch vulkanische Formen geprägt. Höhenlage und Klima erklären die größere Verbreitung von Waldflächen (Nadel- und Mischforste, vereinzelte Laubwälder) im nördlichen Teil der Einheit. Im südlichen Teil, wo das Bergland auf etwa 450 m ü.NHN absinkt, ist landwirtschaftliche Nutzung aufgrund günstigerer klimatischer Verhältnisse und besserer Bodenbedingungen auf vulkanischen Lockergesteinen eher möglich. Neben Acker- und Wirtschaftsgrünland sind Feuchtwiesen in den Quellmulden und Talauen relativ weit verbreitet. Andere traditionelle Nutzungsformen wie Magergrünland und Heiden finden sich noch vereinzelt, jedoch meist kleinflächig ausgebildet und durch Verbuschung in Folge Nutzungsaufgabe geprägt.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Hangzone nordöstlich der Ortslage Volkesfeld, im Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen mit freistehenden Wohnhäusern.

Bei dem größten Teil des Planungsgebiets handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiesenfläche, welche im östlichen Bereich einer sukzessiven Verbuschung unterliegt.

Eine Vorbelastung hinsichtlich der Wahrnehmung der Landschaft ergibt sich durch die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“. Schutzzweck ist gemäß Rechtsverordnung „die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die Erhaltung des Erholungswertes der Landschaft.“

Der relativ dünn besiedelte Landschaftsraum weist aufgrund des weitgehend kulturlandschaftlich typischen Charakters, der natürlichen Oberflächenformen und der mäßigen Intensität von Vorbelastungen grundsätzlich eine gute Eignung für landschaftsgebundene Erholungsformen auf.

Als ausgewiesener Wanderweg verläuft der „Traumpfad Heidehimmel“ entlang des Plangebiets. Dieser wird durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

#### Kulturgüter:

Es befinden sich als Kulturdenkmäler zwei Wegekreuze aus dem 17. Und 18. Jahrhundert am Rand des Plangebiets.

Im Übrigen befinden sich ausgewiesene Kulturdenkmäler wie die "Zur Geburt Mariens" und ein Brunnen in der Nettestraße innerhalb des alten Ortskerns.

Die denkmalgeschützten Anlagen werden durch die Bebauungsplanänderung und deren Umsetzung nicht beeinträchtigt.

## **4.7 Fazit und Abwägung**

Die Bauleitplanung wird sich insgesamt betrachtet nachteilig auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschaftsbild“ auswirken.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB nicht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist aber aus artenschutzrechtlichen Gründen als Ausgleich eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für die Schlingnatter sowie die Büschel-Nelke durchzuführen.

Neben diesen Vorgaben für Ausgleichsmaßnahmen sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen, zur Entwicklung von Habitatstrukturen für Vogel-, Falter- und Heuschreckenarten sowie zur Durchgrünung und landschaftsgemäßen Einbindung des neuen Wohngebiets sowie folgende Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- V1 Bauzeitenregelung zum Schutz der Schlingnatter
- V2 Mahdgutübertragung zum Schutz von Büschel-Nelke
- V3 Beachtung Rodungszeitraum
- V4 Faunafreundliche Beleuchtung des Gebietes

Volkesfeld, den

(Rudolf Wingender)

Ortsbürgermeister