



Neubaugebiet ‚Auf der Schütz‘

Herschbach

Begründung

- Fassung für die Offenlage -

Auftraggeber : Ortsgemeinde Herschbach
Heinrich-te-Poel Straße 1
56249 Herschbach

Datum : 09.10.2024

Projekt-Nr. : 23404

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erforderlichkeit der Planung.....	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3.	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	6
3.1	Regionaler Raumordnungsplan (RROP).....	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
3.4	Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte	7
4.	Landschaftsplanung und Naturschutz in der verbindlichen Bauleitplanung.....	7
4.1	Grünordnerische Maßnahmen	8
4.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	8
4.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
5.	Städtebauliche Konzeption	12
5.1	Erschließung.....	12
5.2	Grünflächen.....	12
5.3	Bauliche und sonstige Nutzung.....	12
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.3.2	Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	13
5.3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.4	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Gestalterische Festsetzungen.....	14
6.	Lärmimmissionen.....	15
6.1	Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01	15
6.2	Hinweise zur Lüftung	16
7.	Starkregen und Überflutung.....	17

8.	Ver- und Entsorgung.....	18
8.1	Abwasserentsorgung.....	18
8.2	Wasserversorgung.....	18
8.3	Stromversorgung.....	18
9.	Bodenordnung.....	18
10.	Flächenbilanz.....	19
11.	Verfahren.....	19
11.1	Rechtsfolgen.....	24
11.2	Bebauungsplanaufstellung.....	25
11.3	Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts.....	26

1. Erforderlichkeit der Planung

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen zur Wohnnutzung in Herschbach gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung nordwestlich der bestehenden Ortslage.

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

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke, in Privateigentum befinden sich nur vereinzelt Grundstücke. Die Vermarktungsbereitschaft der privaten Eigentümer entzieht sich jedoch dem Einfluss der Gemeinde(-vertreter) und ist faktisch nicht vorhanden.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, beispielsweise durch seniorengerechte oder barrierearme Bauweisen. Die Ortsgemeinde plant derzeit die Erweiterung von Kindergarten und Grundschule, so dass eine Betreuung vor Ort gegeben sein wird. Medizinische und die Versorgung des täglichen Bedarfs werden ebenfalls im Ort angeboten.

Um eine geeignete Fläche für ein Neubaugebiet zu finden, wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Insgesamt sieben Untersuchungsgebiete wurden im Hinblick auf landespflegerische, entwässerungs- und erschließungstechnische, bauliche und soziale Kriterien untersucht und bewertet. Neben einer guten Gesamtbewertung zeichnete sich das Gebiet ‚Auf der Schütz‘ insbesondere durch die positive Bewertung bei der Entwässerung aus, da aufgrund seiner Lage das anfallende Oberflächenwasser hinter der Ortslage in den Vorfluter geleitet wird. Somit wird die Hochwassersituation in Herschbach durch die Ortserweiterung nicht verschärft. Daher hat sich Gemeinderat Herschbach für die Ausarbeitung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ‚Auf der Schütz‘ entschieden.

1.1 Aufstellungsbeschluss

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Herschbach am **18. Dezember 2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Auf der Schütz"** gefasst. Am 06. Mai 2024 wurde der Beschluss zur Fortführung des Verfahrens auf Basis des § 215 a BauGB gefasst.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 wurde dieser für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Mit der Einführung eines neuen § 215 a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13 b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden. Das Verfahren wird somit auf Basis des § 215 a BauGB fortgeführt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie das Verfassen eines Umweltberichts und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind somit nicht erforderlich.

Die für das Plangebiet durchgeführte Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat festgestellt, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, so dass der Bebauungsplan unter Anwendung des § 215 a BauGB abgeschlossen werden kann.

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.

Als zukünftige Nutzung werden im Plangebiet Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:1000.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Herschbach liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Selters, ca. 5 km nördlich von Selters und ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Montabaur.



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

Der ca. 3,7 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage.

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Außerdem befindet sich ein privat genutzter Wochenendplatz mit kleineren Gebäuden im Gebiet.

Im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung in der ‚Bleichstraße‘. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Südlich und südwestlich befinden sich Gewerbebetriebe.

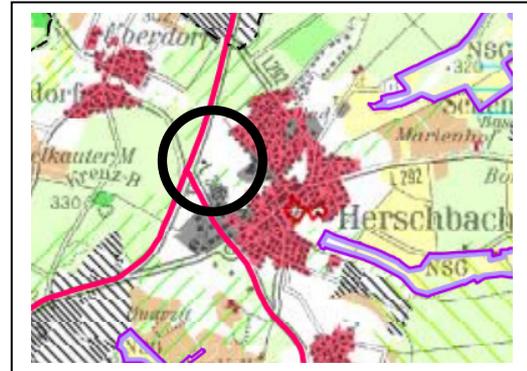


Abb.2: Nutzungsstruktur des Plangebietes (unmaßstäblich)

3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald ordnet die Ortsgemeinde Herschbach dem ländlichen Bereich zu. Die bebauten Flächen im Ort sind in Siedlungsfläche ‚Wohnen‘ sowie ‚Industrie und Gewerbe‘ eingeteilt.



Der Bereich des Bebauungsplans ist im Regionalen Raumordnungsplan nicht mit einer bestehenden Nutzung oder einem Nutzungsziel definiert. Somit entspricht die Festsetzung eines Wohngebietes den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Abb.3: Auszug aus dem RROP - unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Selters weist den größten Teil des Plangebiet als ‚Landwirtschaftliche Fläche‘ aus. Der Bereich südlich des bestehenden Wirtschaftsweges ist als ‚Gewerbefläche‘ definiert.

Der Flächennutzungsplan stimmt damit nicht mit der beabsichtigten Ausweisung einer ‚Wohnbaufläche‘ / eines ‚allgemeinen Wohngebietes‘ überein.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Durch den Verweis des § 215 a auf den § 13 a wird davon ausgegangen, dass der FNP gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 nach wie vor im Wege der Berichtigung angepasst wird.

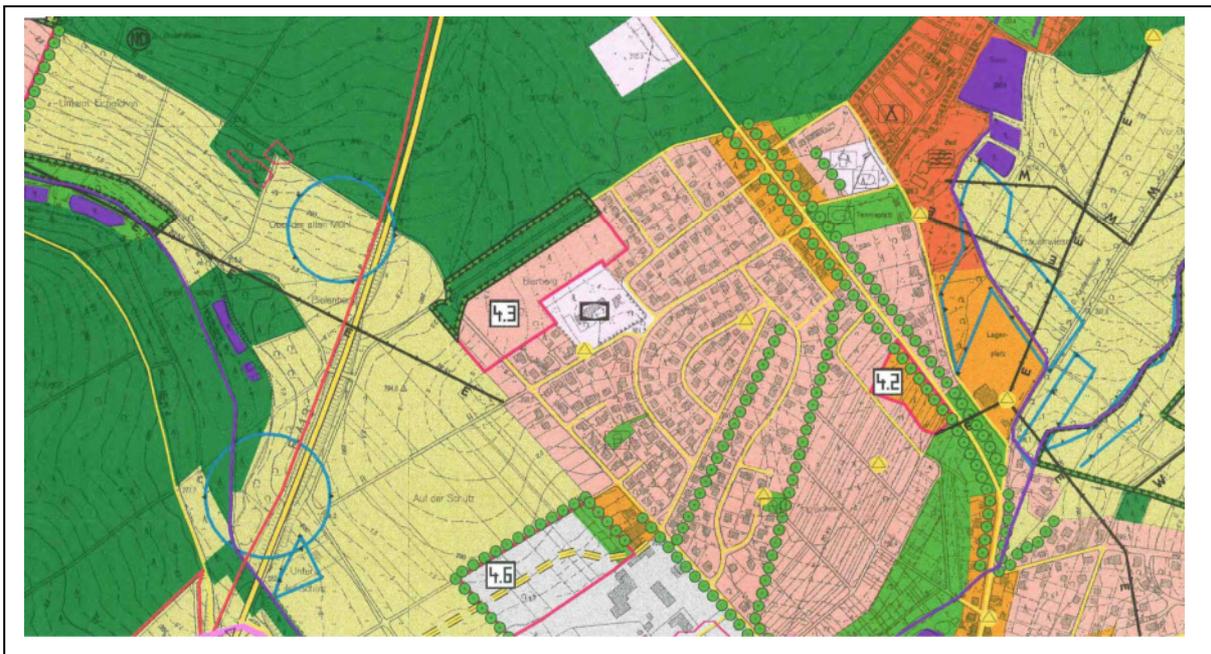


Abb.4: Flächennutzungsplan (von VG Selters - unmaßstäblich)

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Östlich schließt das Baugebiet ‚Bierberg‘ an das Neubaugebiet an. Der Bebauungsplan ‚Bierberg 2‘, der nordöstlich an den Geltungsbereich anschließt, wird im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet ‚Auf der Schütz‘ in einem 2. Änderungsverfahren angepasst.

3.4 Geschützte und schützenswerte Flächen und Objekte

Naturschutz

Es befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL). Das FFH-Schutzgebiet ‚Unterwesterwald bei Herschbach‘ sowie das Vogelschutzgebiet ‚Westerwald‘ befinden sich in ca. 700 m Entfernung aus der östlichen Seite der Ortslage Herschbach.

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

Innerhalb der Planungsfläche weist die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz keine kartierten Biotoptypen, Biotopkomplexe oder geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG aus.

Südwestlich von Parzelle 41, die als Fläche für die Entwässerung geplant ist, schließt ein Seggenried an, welches nach § 30 BNatSchG geschützt und Bestandteil des Biotopkomplexes BK-5412-0139-2006 „Feuchtgebiet W Herschbach“ ist. Dieser Biotopkomplex wird nicht von der Planung berührt.

Wasserschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bau- und Kulturdenkmale.

4. Landschaftsplanung und Naturschutz 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* (§ 13 b BauGB). Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1 a 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 (§ 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

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

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

4.1 Grünordnerische Maßnahmen

4.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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 gehen. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte, CO₂-Speicher)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung zu definieren und abzugrenzen, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung werden empfohlen. Solarkollektoren, Solarzellenmodule und Anlagen für Photovoltaik sind zulässig.

Die Begrünung von Dachflächen und Fassaden wird sehr empfohlen.

Schutz des Wasserhaushalts

Den Bauherren wird angeraten, Anlagen zur Wasserspeicherung wie z.B. Zisternen zur Brauchwassernutzung zu installieren. Unbelastete Oberflächen (z.B. Stellplätze) sollen offenporig befestigt werden (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.

Die Befestigung von Zufahrten und Wegen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (bspw. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Ökopflaster oder wassergebundene Decken).

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfronten an Gebäuden sind durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern. Am besten eignen sich hier vertikale Streifenmuster oder entspiegelte Gläser.

Vermeidung von Lichtverschmutzung

Bei Außenbeleuchtungen an Gebäuden oder im Straßenraum sollten die Lichtkegel auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt und gegen Abstrahlung nach oben abgeschirmt werden. Optimal sind Lampen mit Bewegungsmeldern.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und jagenden Fledermäusen sollten Lampen mit entsprechendem warm-weißem oder gelbem Lichtspektrum eingesetzt werden (z.B. LEDs mit einer Farbtemperatur von 3.000-4.000 Kelvin, Natriumdampf-Hochdrucklampen).

Rodungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG gilt: In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September werden Bäume, die außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht.

Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731, DIN 18915) zu berücksichtigen. Im Falle der Errichtung von Baukörpern wird die Erstellung eines entsprechenden Bodengutachtens empfohlen.

Pflanzung von Gehölzen

Für die Pflanzung von Gehölzen ist die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bei Bedarf durch geeignete Maßnahmen (Einzelstammschutz, Einzäunung von Pflanzgruppen) gegen Wildverbiss zu schützen.

Bäume sind durch Erziehungs-, Unterhaltungs- und Regenerationsschnitt zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzenschutz

Bei Bedarf sind Biologischen Pflanzenschutzmittel gegenüber Pestiziden zu bevorzugen. Das Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz - PflSchG) ist zu beachten, insbesondere § 13 (1), wonach Pflanzenschutzmittel nicht angewendet werden dürfen, soweit der Anwender damit rechnen muss, dass ihre Anwendung im Einzelfall

1. schädliche Auswirkungen auf die Gesundheit von Menschen oder Tier oder auf das Grundwasser oder
2. sonstige erhebliche schädliche Auswirkungen, insbesondere auf den Naturhaushalt hat.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB:

Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegenzuwirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Empfohlen werden Arten aus der Pflanzenliste I im Anhang.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.

Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II im Anhang empfohlen.

Abpflanzungen - Private Grünflächen

Gemäß Plan sind auf den Baugrundstücken Hecken anzulegen, die zusammen eine geschlossene Abpflanzung ergeben.

Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu entnehmen.

Die Hecke ist wie folgt anzulegen:

Es sind 2-reihige Pflanzungen anzulegen, Pflanzabstand 1 x 1 m, versetzt auf Lücke.

Beispielhaftes Pflanzschema:

A A D D B B -----
A D D D B B ----- Rapport

A Cornus sanguinea - Hartriegel
B Ligustrum vulgare - Liguster
D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu er- und unterhalten.

Diese Festsetzung wird auf die Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen angerechnet.

Gestaltung der Fläche für die Rückhaltung und Speicherung von Oberflächenwasser

Die Becken sind unbefestigt zu errichten und mit einer gebietseigenen Saatgutmischung einzusäen.

Die umliegenden Flächen sind als Grünland dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gehölzpflanzungen sind in Abstimmung mit der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zulässig und werden insbesondere zu den Flächenrändern zur Eingrünung empfohlen.

5. Städtebauliche Konzeption

5.1 Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die bestehende parallel verlaufende Gemeindestraße „Bleichstraße“ erschlossen. Von dort werden zwei Anschlüsse für den motorisierten Verkehr ausgebaut. Ein weiterer Anschluss wird für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Die Erschließung im Gebiet wird als Wohnstraße mit einer Breite von 7,50 m ausgebildet.

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

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um ansprechende Lebens- und Wohnverhältnisse im Gebiet zu schaffen. Daher ist die Breite des Straßenraums so bemessen, dass punktuell Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen werden können.

5.2 Grünflächen

Private Grünflächen

In Richtung der freien Landschaft, nach Westen und Norden sind jeweils Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Auf 3 m Breite sollen mehrreihige Hecken gepflanzt werden. Dadurch soll ein Übergang geschaffen werden und die neue Bebauung besser integriert werden. Darüber hinaus trägt eine naturnahe Heckenbepflanzung zur Biodiversität bei und wirkt durch das Abhalten von Wind dem Austrocknen der Böden entgegen.

Zur öffentlichen Verkehrsflächen dürfen die Grundstücke bis zu einer Höhe von 1,60 m eingefriedet oder begrünt werden. In Einmündungsbereichen darf die Höhe nur max. 1,00 m betragen, um freie Sicht zu gewähren. Das Sichtfenster entspricht ca. 10 m zur Straßenachse.

5.3 Bauliche und sonstige Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO haben eine Eingliederung der neuen Bebauung in die angrenzende, wohnbaulich geprägte Ortsstruktur zum Ziel.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

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

5.3.2 Bauweise und Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise mit bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt. Dies entspricht der angrenzenden wohnbaulich geprägten Bebauung.

Im Ordnungsbereich WA 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind hierbei generell wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, es wird jedoch eine maximale Gebäudelänge von insgesamt 20 m festgesetzt.

Damit im Ordnungsbereich WA 3 Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, werden bis zu max. vier Wohneinheiten festgesetzt. Diese Festsetzung erlaubt eine verdichtete Bauweise, die sich aufgrund der Beschränkung der Gebäudelänge und Anzahl der Wohneinheiten in die Siedlungsstruktur des Neubaugebiets und der angrenzenden Wohnbebauung einfügt.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ und GFZ

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird im Ordnungsbereich WA 1 eine GRZ von max. 0,3; in den Ordnungsbereichen WA 2 und WA 3 von max. 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist entsprechend für WA 1 auf 0,6 sowie für WA 2 und WA 3 auf 0,8 begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen, WA 1, WA 2 und WA3, ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und ermöglicht zudem eine flexible Bebauung mit der vorhandenen Topografie.

Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenmittellachse der angrenzenden Verkehrsfläche nach Endausbau in der Mitte der Grenze des Baugrundstücks lotrecht zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

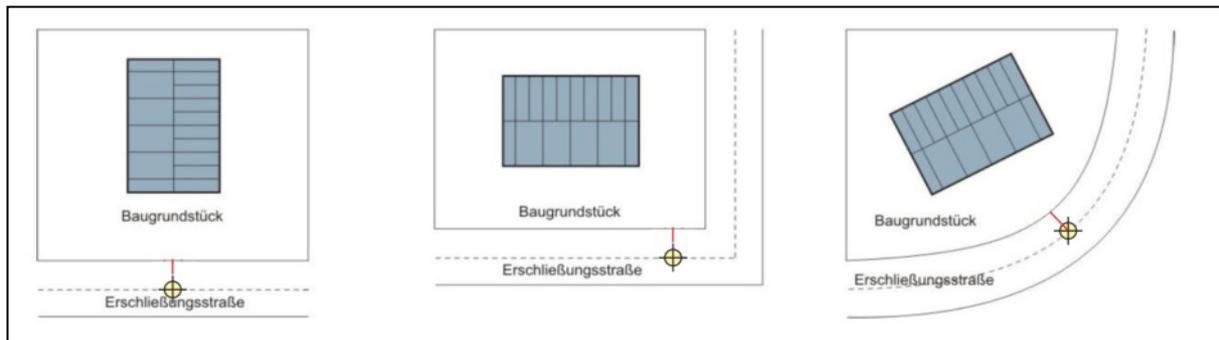


Abb. 5: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

Die Prinzipskizze für Straßen im Trennsystem verdeutlicht die voraussichtlichen Höhenentwicklungen im Straßenraum und im Anschluss an die privaten Parzellen.

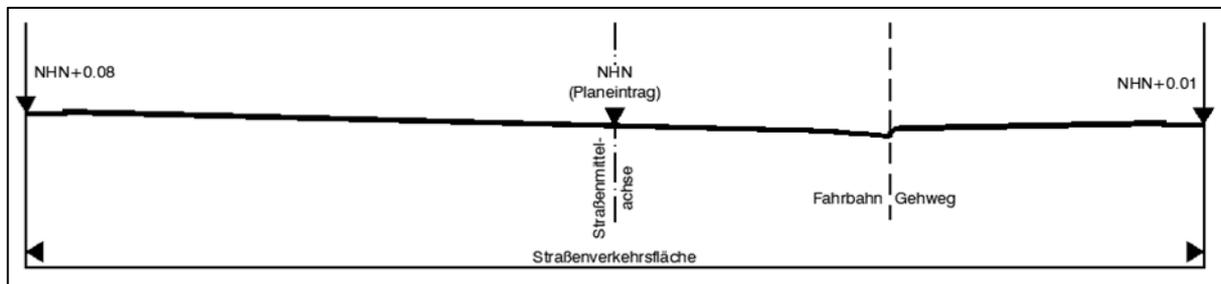


Abb. 6: Prinzipskizze Straßenhöhen

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes (Höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika) gemessen an der zur Straße gelegenen Gebäudeseite in Fassadenmitte.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglichen einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleisten, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports können mit einem Abstand von min. 2,00 m zu öffentlichen Flächen, Wegen und Straßen errichtet werden. Der halböffentliche Bereich soll stattdessen mit den Pflanzgeboten und den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Vorgarten gestaltet werden.

5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Gestalterische Festsetzungen

Zum Schutz und zur Entwicklung des Landschafts- sowie des Ortsbildes wurden die wesentlichen gestalterischen Elemente der vorhandenen angrenzenden Bebauung auf das Neubaugebiet übertragen.

Das ortstypische Straßenbild mit privaten Anpflanzungen soll weitergeführt werden und somit wird das gärtnerische Anlegen und Pflegen eines Vorgartens festgeschrieben. Dabei sollen Steingärten, mit vollflächiger Folienauslegung und grobem Schotter, vermieden werden. Statt kleinklimatischer Aufheizung durch versiegelte Flächen sollen private Pflanzflächen einen ökologischen Beitrag leisten und ein visuell ansprechendes Straßenbild erzeugen. Technisch notwendige Flächen, z.B. Spitzschutzstreifen, zählen nicht zur max. festgesetzten Fläche von insgesamt 4 qm.

6. Lärmimmissionen

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde die Ingenieurgesellschaft Graner + Partner, Bergisch-Gladbach mit einem schalltechnischen Prognosegutachten zu Geräuschimmissionen von Verkehr und Gewerbe beauftragt. Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf dieses Gutachten (AZ: 24028 Stand 13.09.2024).

6.1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a basierend auf dem jeweiligen in der Planurkunde dargestellten Lärmpegelbereich unter Bezugnahme auf Tabelle 7 der DIN 4109:1:2018-01 und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gl. 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Nachfolgend sind die Lärmpegelbereiche für EG und 1. OG aus dem schalltechnischen Prognosegutachten gezeigt. In der Planurkunde ist der maßgebliche Außenlärmpegel für das 2. OG, nachts dargestellt

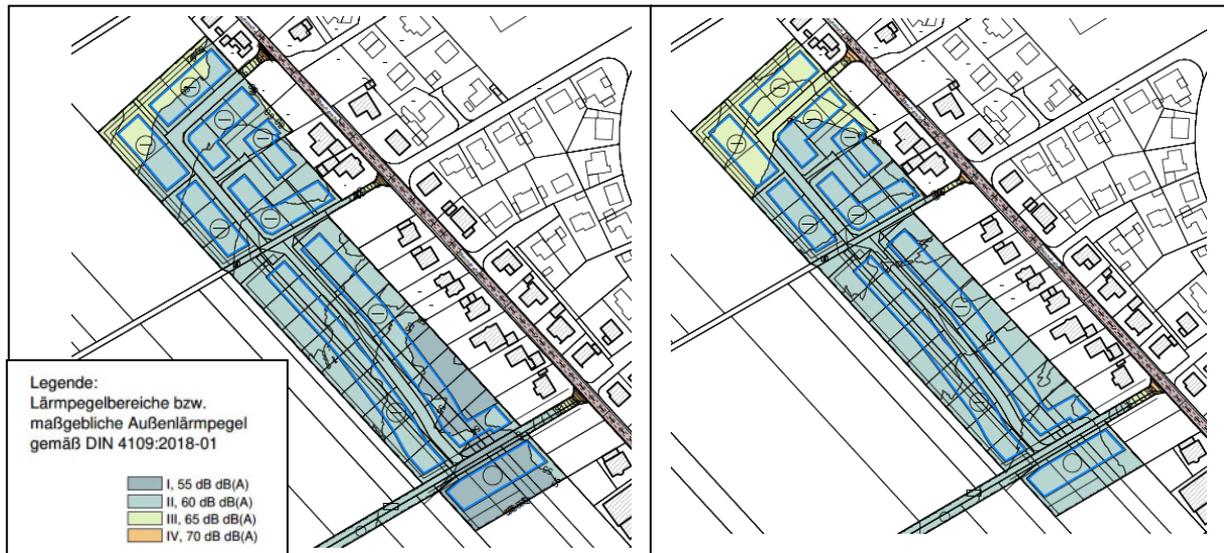


Abb. 7 u. 8: Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht-Situation - links EG, rechts 1.OG (Auszug aus dem schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner – unmaßstäblich)

6.2 Hinweise zur Lüftung

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von größer als 45 dB(A) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Auf die schallgedämmten Lüftungselemente kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Die nachfolgend gezeigten Abbildungen aus dem schalltechnischen Prognosegutachten dienen als Orientierungshilfe. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bebauung gegenseitige Abschirmeffekte eintreten werden, so dass sich die gezeigten Beurteilungspegel in Richtung Lärmquelle (Nord / Nordwest) verschieben können.



Abb. 9 u. 10: Farbige Rasterlärmkarte Nacht-Situation - links 1. OG, rechts 2.OG (Auszug aus dem schalltechnischen Prognosegutachten von Graner + Partner – unmaßstäblich)

Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass - insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

7. Starkregen und Überflutung

Wie im Ausschnitt der Sturzflutkarte des Landesumweltamts zu sehen ist, entstehen bei außergewöhnlichem Starkregen mit Wassermengen von 40 bis 47 mm / h (SRI7 über 1 Stunden) am östlichen Rand des Plangebiets Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s (gelb).

Zukünftig wird anfallendes Oberflächenwasser im Gebiet gesammelt und gedrosselt in Richtung ‚Schimmelsbach‘ geleitet. Die Sturzflutgefährdung wird dabei berücksichtigt.

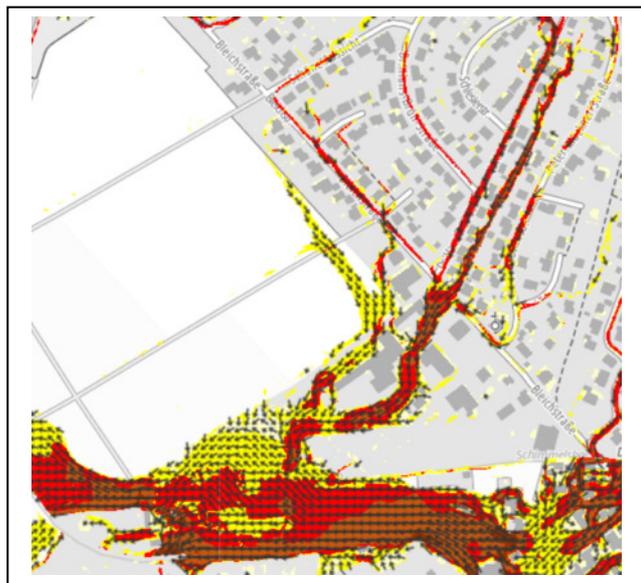


Abb.11: Auszug Sturzflutkarte -Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtung (RLP-Umwelt – unmaßstäblich)

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasserentsorgung

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

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser ist in der Bleichstraße vorhanden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) und der DWA A-102 Richtlinie.

Innerhalb des Plangebiets wird das Oberflächenwasser kanalgebunden und über offene Mulden in ein südlich gelegenes Regenrückhaltebecken geleitet.

Diesbezügliche Untersuchungen und Planungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens durchgeführt, erstellt und mit den zuständigen Behörden und Institutionen abgestimmt.

Hinweis:

Den Bauherren wird empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll, zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Netz der Verbandsgemeindewerke Selters.

8.3 Stromversorgung

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

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

9. Bodenordnung

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

Die Flächen befinden sich nicht vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Herschbach.

Sollten die Flächen nicht erworben werden können, so ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	27.050 m ²
Verkehrsflächen		
Straßenfläche	ca.	4.060 m ²
Fußweg	ca.	310 m ²
Wirtschaftsweg	ca.	435 m ²
Entwässerungsfläche	ca.	4.830 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	155 m ²

Plangebiet	ca.	36.840 m ²
------------	-----	-----------------------

11. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schütz“, wird mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB eingeleitet. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB durchzuführen.

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

Allgemeines

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

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

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

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

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

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

Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien – und nur dann.

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

Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Abs. 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, die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass § 13 a 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. § 1 a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. dazu Krautzberger, a.a.O., § 13 a, 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 § 13 a 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 § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1 a 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 § 1 a 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, § 13 a Rn. 82, 84), auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13 a 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. § 13 a 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 § 13 a 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 „Auf der Schütz“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage Herschbach an.

Der Aufstellungsbeschluss wurde unstreitig vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren wird voraussichtlich vor dem 31.12.2024 mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.

Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen.

Die Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 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 Abs. 1 bis 3 BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.

Nicht dazu gerechnet werden die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs.4 BauNVO sowie die Flächen für Straßen, Fußwege und sonstige Erschließungseinrichtungen.

Hier

Das Plangebiet umfasst rund 3,7 Hektar (ca. 2,7 ha Nettobauland). Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 (WA 1, ges. 15.720 qm) bzw. 0,4 (WA 2, ges. 6.590 qm und WA 3, ges. 4.740 qm festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a Abs.1 und 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 9.248 qm, also weniger als 10.000 qm, 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 Herschbach verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindlichen Bauplätze.

Darüber hinaus stehen einige wenige freie private Bauplätze zur Verfügung. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Auch findet sich wenig leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der freiwerdenden Gebäude an Folgenutzer veräußert, saniert und wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden konnten. Nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen aufgrund der Größe und des Zuschnitts der meisten vorhandenen Baugrundstücke nicht.

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Familien aus Herschbach im Heimatort bzw. dem Ortsteil bleiben und dort bauen möchten

Aufgrund der oben geschilderten Angebotssituation und der Tatsache, dass einerseits kaum noch freie Bauplätze zur Verfügung stehen und andererseits Eigentümer unbebauter Parzellen diese nicht verkaufen, kam und kommt es bereits zu Abwanderungen in Nachbargemeinden.

Dementsprechend ist für die notwendige und angemessene Eigenentwicklung der Kommune die Ausweisung eines neuen ortsgerechten Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

Ergebnis

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

11.1 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 Flächennutzungsplanes (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 Landschaftspflege entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

11.2 Bebauungsplanaufstellung

Verfahren

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Schütz“ 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 Abs 3 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 Planaufstellung die Durchführung der Beteiligungen nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB vorgesehen.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 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 Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen 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.

11.3 Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13 b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Als Reaktion darauf hat der Bundestag am 17. November 2023 im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes nun auch Änderungen des Baugesetzbuches beschlossen, die zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten sind.

Durch die Einführung eines neuen § 215 a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13 b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13 b BauGB begonnene Planverfahren geordnet zu Ende zu führen sowie andererseits bereits beschlossene Bebauungspläne, die an einem beachtlichen Fehler leiden, in einem ergänzenden Verfahren zu heilen.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, sollen danach im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden können, wenn die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ergibt.

Gleiches soll für nach § 13 b BauGB aufgestellte Bebauungspläne gelten, die nun durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft gesetzt werden sollen. Der dafür erforderliche Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist jeweils bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 fassen.

Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB geltenden Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens bleiben bestehen – etwa der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

Diese kamen zu dem Ergebnis, das keine erheblichen Umweltauswirkungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

Herschbach,

(Axel Spiekermann, Ortsbürgermeister)