

---

## - BEBAUUNGSPLAN -

"Rübengarten 3", Ortsgemeinde Maxsain

### Begründung

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB



## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss                    | 3  |
| 2   | Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes                         | 4  |
| 3   | Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung | 6  |
| 3.1 | Regionaler Raumordnungsplan  | 6  |
| 3.2 | Flächennutzungsplan  | 6  |
| 3.3 | Schutzgebiete  | 7  |
| 4   | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung                 | 9  |
| 5   | Städtebauliche Konzeption  | 16 |
| 5.1 | Erschließung   | 16 |
| 5.2 | Bauliche und sonstige Nutzung  | 17 |
| 5.3 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                | 19 |
| 6   | Ver- und Entsorgung  | 20 |
| 6.1 | Stromversorgung  | 20 |
| 6.2 | Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel  | 20 |
| 6.3 | Starkregen/Hochwasservorsorge  | 20 |
| 6.4 | Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser                                | 21 |
| 6.5 | Müllentsorgung   | 21 |
| 7   | Bodenordnung   | 21 |
| 8   | Flächenbilanz  | 21 |
| 9   | Verfahrensart  | 22 |



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Maxsain gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung im Osten 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 ein eigenes Baugrundstück, einige wenige befinden sich in Privateigentum (9). 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 gibt es in Maxsain aktuell nur wenige Leerstände. Fast alle freigewordenen Häuser konnten umgehend weiter veräußert werden oder befinden sich aktuell in der Sanierung.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll gerade der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt die im geplanten Baugebiet befindlichen Flächen vollständig zu erwerben, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

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

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gefasst. Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 wurde dieser für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

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

Im vorliegenden Fall wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen neben einer artenschutzrechtlichen Risikobetrachtung auch eine UVP-Vorprüfung durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

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

§ 215a führt hierzu weiter aus:

*Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des*



31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Das Verfassen eines Umweltberichts sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden nach wie vor als nicht erforderlich angesehen.

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Maxsain daher am **16.11.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Rübengarten 3"** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Maxsain liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Selters, im Osten des Westerwaldkreises.

Der ca. 2,4 ha umfassende Geltungsbereich "Rübengarten 3" befindet sich am östlichen Rand der Ortslage.

Die westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und fast ausschließlich wohnbaulich geprägt. Im Osten, Norden und Süden schließen sich Acker- und Grünflächen an.

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland/Grünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich mit Ausnahme von wenigen Einzelbäumen und einzelner Sträucher (im Süden des Plangebietes) keinerlei Bewuchs.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist fast ausschließlich wohnbaulich geprägt.



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



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



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

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

Die Geländehöhen, liegen zwischen 305 m über NN im Nordosten und 278 m über NN im Südwesten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flur 12 und beinhaltet die Parzellen 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42/1, 42/2, 175, 176 tw., 199 tw. sowie 431 tw.

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

### **3 Einordnung in die übergeordnete Planung und städtebauliche Entwicklung**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Gemäß geltendem RROP befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus. Aufgrund der geringen Größe, der Lage sowie der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet sind die genannten Ziele des RROP jedoch nicht gefährdet.

Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr ist nicht gegeben. Ebenso verfügt das Plangebiet über keinen hohen Erlebniswert und auch kein hohes Entwicklungspotential.

Auch ist durch die Ausweisung eines WA nicht von störenden Faktoren wie Lärm auszugehen. Das Plangebiet liegt darüber hinaus nicht in einem verdichteten oder hochverdichteten Raum und kann für den Tourismus auch nicht als verkehrsgünstig angesehen werden.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb von Vorbehaltsgebieten Grundwasserschutz und regionaler Biotopverbund. Auch hier sind aufgrund der o. g. Aspekte die diesbezüglichen Ziele nicht gefährdet.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Selters ist der gesamte Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Weiterhin ist eine Baumreihe zur Anpflanzung dargestellt. In den Bereich des Plangebietes ragt die Darstellung Entwicklungsausrichtung (wohnbaulich).



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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass der FNP gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach wie vor im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Hierbei ist zu bedenken, dass die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung entsprechen muss.

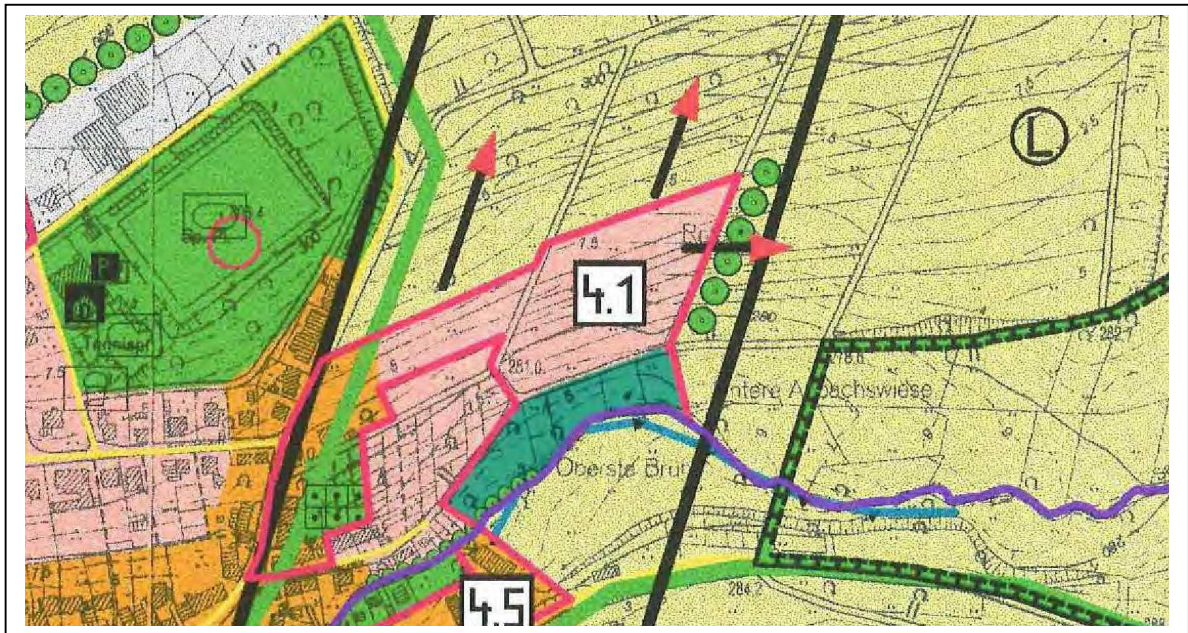


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Vordereifel – unmaßstäblich

In § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist folgender Wortlaut enthalten: „Im beschleunigten Verfahren ... kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der FNP ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.“

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 215a BauGB, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ist folglich ebenfalls, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Punkt 9 (Verfahrensart) verwiesen.

### 3.3 Schutzgebiete

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).



## Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollflächig im Landschaftsschutzgebiet „Westerwälder Seenplatte“ (LSG-7143-010), Verordnung vom 22. Juli 1966.

Nach § 3 der Verordnung ist es in dem geschützten Gebiet verboten, die Natur zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.

Nach § 4 gilt:

(1) Zur Vermeidung der in § 3 genannten schädigenden Wirkungen bedürfen folgende Maßnahmen der Zulässigkeitserklärung (Erlaubnis) seitens der Bezirksregierung Montabaur als Höhere Naturschutzbehörde (jetzt SGD Nord);

a) das Errichten oder von außen sichtbare Ändern baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung oder Bauanzeige bedürfen.

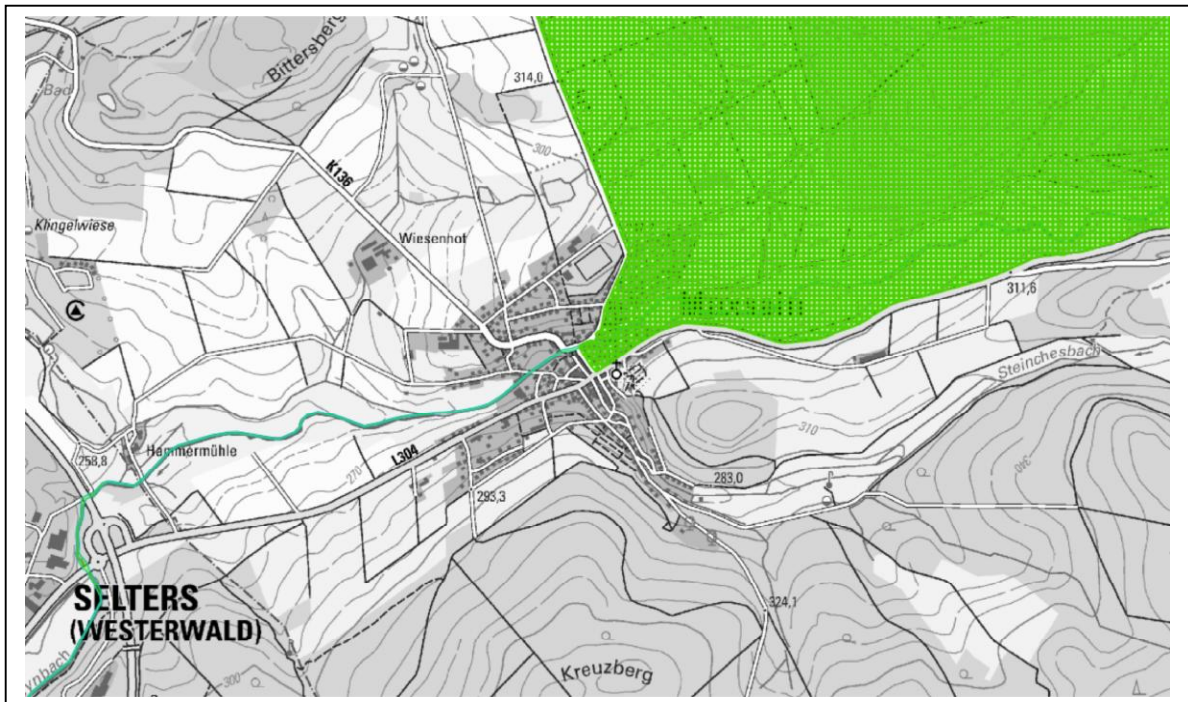


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

## FFH Gebiete

Das FFH-Gebiet „Brexbach- und Saynbachtal“ (FFH-5511-302) liegt in einem Mindestabstand von ca. 50 m Luftlinie südlich des Plangebietes.

### Ziel

Allgemein gelten als Erhaltungsziele eines FFH-Gebietes die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für die in Anhang I und Anhang II der Richtlinie genannten Lebensräume bzw. Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung.





### Auswirkungen

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauarbeiten wird verursacht, bedingt durch die bereits vorhandene Ortslage und Straßen werden Emissionen durch Straßen und Verkehr nicht soweit erhöht, dass Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen.

Nutzungsbedingt sind keine Störungen durch Lärm und Schadstoffimmissionen zu erwarten, die über die bisherige Bebauung und den Straßenverkehr hinaus gehen.

Das Plangebiet ist vom FFH-Bereich durch einen bestehenden, breiten Wirtschaftsweg getrennt.

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

### Ergebnis

Es treten keine Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebietes „Brexbach- und Saynbachtal“ auf.

### **Fazit:**

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes und dadurch die Ermöglichung der Bebauung und Erschließung steht somit nicht den Zielen der Natura 2000 – Gebiete entgegen.**

## **4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung**

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

Durch den Verweis des § 215a auf § 13a wird davon ausgegangen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

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

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

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

Es werden Maßnahmen getroffen und Hinweise gegeben, 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.

Für das Plangebiet wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles kommt zu dem Ergebnis, das mit keinen Umweltauswirkungen erheblicher Schwere zu rechnen ist, wenn die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Wiedereingrünung umgesetzt werden. Aus fachlicher Sicht ist eine UVP-Pflicht des Vorhabens nicht zu begründen.

Darüber hinaus wurde für das Plangebiet eine Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu folgender **zusammenfassenden Bewertung**:

Vorgenommen wurde eine artenschutzrechtliche Vorab einschätzung nach vorhandener Datenlage.

Die relevanten Tierarten der Prüfung wurden wie folgt ausgewählt:

- Liste des ARTEFAKT des Landes Rheinland-Pfalz, Stand 20.11.2014  
Kartenblatt TK 25 5412 Selters
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterzelle 4145600

Außerdem wurde das Planungsgelände am 31.07.2024, 8:30 – 12:00 Uhr begangen.

(Temperatur im Mittel +25°C, leicht bewölkt)

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht im Untersuchungsbereich vorhanden.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet weist in den Baumbeständen potentielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf, die in Rindenspalten und Baumhöhlen sein könnten. An Bäumen mit stärkerem Stammumfang (im nördlichen Gehölzstreifen, Apfelbäume, Bäume im südlichen Gebüsch und Feldgehölz), die auch potentielle Winterquartiere sein könnten, wurden bei der Absuche mit dem Fernglas keine geeigneten Baumhöhlen und keine Kot-, Urin- und Fraßspuren vorgefunden.

Winterquartiere sind daher unwahrscheinlich.

Rodungen sind nur innerhalb des Zeitfensters 1. Oktober bis einschließlich Februar gesetzlich erlaubt. Damit werden auch etwaige Sommerquartiere geschont.

Es werden somit keine Winterquartiere und keine besiedelten Sommerquartiere zerstört.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere. Es kann sich jedoch aufgrund der Größe der überplanten Fläche von insgesamt ca. 2,5 ha nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln.



So jagt beispielsweise die kleinste Fledermaus, die Zwergfledermaus, auf Flächen in einem Radius von etwa 2000 m um das Quartier, wobei die individuelle Aktionsraumgröße vom Nahrungsangebot abhängt und insgesamt mehr als 50 ha betragen kann (EICHSTÄDT & BASSUS 1995). Auch ist die Qualität der Ackerfläche als Jagdrevier aufgrund der geringen Anzahl an Blütenpflanzen und damit Insekten nur mäßig.

Im Norden, Süden und Osten erstrecken sich weitere Offenlandflächen mit Jagdmöglichkeiten.

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

Die zu erwartenden Gehölzverluste führen zu einer Breitenreduzierung der Gehölzstrukturen, lassen aber etwaige Leitlinien für Transferflüge bestehen.

Störungen, die zu erheblichen Störungen von Fledermäusen und dadurch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führen, entstehen nicht. Störungen durch Bauarbeiten und Nutzung werden nicht über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus gehen.

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

#### Andere Säugetiere

Der Planungsraum besitzt zu wenige fruchttragenden Sträucher, um die erforderliche Nahrungsvielfalt und Reviergröße für die Haselmaus zu bieten. Es fehlen Dickichte und andere Habitatvoraussetzungen.

Vorkommen sind auszuschließen.

Die scheue Wildkatze dringt soweit in Richtung Siedlungsraum nicht vor. Nach einer Studie des Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung – UFZ wird ein Mindestabstand von ca. 200 m angegeben.

Eine Nutzung als Jagdgebiet ist auch daher auszuschließen.

Überdies würde die Planungsfläche keine signifikante Jagdrevierfläche darstellen:

Die Wildkatze nutzt 300 – 3.000 Hektar als Streifgebiet.

Störungen, die zu erheblichen Störungen der Arten und dadurch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führen, entstehen nicht. Störungen durch Bauarbeiten und Nutzung werden nicht über das Maß der vorhandenen Bebauung hinaus gehen.

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



### Reptilien

Für das Plangebiet sind aufgrund fehlender Lebensraumeignung Vorkommen der Schlingnatter auszuschließen.

Es wurden bei den Begehungen keine geeigneten Habitatstrukturen vorgefunden. Es fehlt insbesondere an Versteck- und Sonnenplätzen. Gesteinselemente, künstlich oder natürlich, sind nicht vorhanden.

Für die Zauneidechse könnte zumindest das Holzlager im Norden nutzbar sein – hier gibt es Versteck bzw. Überwinterungsmöglichkeiten. Geeignete grabbare, vegetationsarme Stellen für die Eiablage fehlen jedoch.

Eine Absuche ergab keine Funde.

Es ist daher davon auszugehen, dass Vorkommen bzw. stabile Populationen unwahrscheinlich sind. Der Planungsraum stellt keinen essentiellen Lebensraum dar.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien ist daher zum aktuellen Kenntnisstand nicht gegeben.

### Käfer

Geeignete Biotope sind nicht vorhanden, der Hirschkäfer ist auszuschließen. Somit ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Käfern ist daher zum aktuellen Kenntnisstand nicht gegeben.

### Schmetterlinge

Der Planungsraum besitzt keine geeigneten Lebensräume. Futterpflanzen sind nicht vorhanden, Vorkommen sind auszuschließen.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Schmetterlingen ist daher zum aktuellen Kenntnisstand nicht gegeben.

### Lurche

Da Laichgewässer fehlen, sind Vorkommen von Amphibien bereits weitgehend auszuschließen. Mögliche Laichgewässer nordöstlich und südlich des Geltungsbereichs liegen in zu weiter Distanz, als dass der Geltungsbereich einen damit verknüpften terrestrischen Lebensraum darstellen könnte.

Der Laubfrosch, der nach der Laichzeit im Sommer ausgedehnte Wanderungen zu den Landlebensräumen vornimmt, ist zunächst trotz fehlender Laichgewässer im Umfeld nicht auszuschließen.

Geeignete Sommerlebensräume wären im Plangebiet der südliche Bereich mit Hochstauden und Gehölzen sowie der nördliche Bereich mit Wiese und Gehölzstreifen. Ackerflächen sind ungeeignet.

Die Wanderphase des Laubfroschs zum Laichgewässer liegt im April – Mai.



Die Wanderphase/Zugzeit zum Winterlebensraum ist Ende September – Anfang/Mitte Oktober.

Es wurden vor Ort keine Hinweise auf Wanderungen verzeichnet und sind bisher nicht bekannt.

Für das Kartenblatt 5412 liegt der letzte Datennachweis vor 2006 (Artdatenportal Rheinland-Pfalz). In der Verbreitungskarte liegt der letzte Datennachweis vor 1994. Aktuelle Nachweise bestehen nicht. Stabile Populationen sind nicht bekannt.

Daraus wird geschlussfolgert, dass Vorkommen unwahrscheinlich sind.

Es sind keine essentiellen Landlebensräume sowie Wanderwege betroffen.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Lurchen ist daher zum aktuellen Kenntnisstand nicht gegeben.

#### Vögel

Für den Planbereich scheiden Brutvögel bis auf Gehölzbrüter bzw. Höhlenbrüter aus:

Die intensive Grünlandnutzung und die Nähe zur Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern.

Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass Gebäudebrüter ausscheiden.

Es finden Rodungen statt. Es werden Lebensstätten für Gehölzbrüter beseitigt. 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.

Damit ist die Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungsstätten, die Tötung von Tieren und ihrer Entwicklungsformen sowie die erhebliche Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ausgeschlossen.

Die Arten werden auf umliegende Gehölzstrukturen südlich, nördlich und östlich des Plangebietes ausweichen.

Bei der Inanspruchnahme der Offenlandflächen sind Bodenbrüter aufgrund der intensiven Nutzung und bei geringer Fluchtdistanz zu Bebauung auszuschließen, die störepfindlichere Arten vergrämt. So besiedeln beispielsweise Feldlerchen innerhalb ihres Verbreitungsgebietes auch unabhängig von Bodentyp, -feuchtigkeit und -nutzung nicht generell Freiland. Sie halten vielmehr proportional zu Flächen-größe und vertikaler Höhe eines benachbarten Wald- oder des ihm gestaltmäßig äquivalenten Siedlungsgebietes einen bestimmten Trennabstand ein, der bei durchschnittlich 160 m – 220 m liegt.

Die Biotopflächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ kleine Bereiche im Verhältnis zu Reviergrößen und den Gesamtbiotopgrößen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Arten verschlechtert sich somit nicht.



Die überplanten Offenlandflächen besitzen für sich betrachtet keine Bedeutung als existenziell notwendiges Jagdgebiet bzw. Nahrungshabitat, sondern sind Teil des Gesamtlebensraumes.

Der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen verursacht keine relevante Beeinträchtigung oder Verringerung an Jagdgebieten von Raubvogelarten. So nutzt der im Naturraum vorkommende Rotmilan beispielsweise im Umfeld seines Brutstandortes ein Areal von bis zu über 15 km Radius zur Nahrungssuche. Das Jagdrevier des Mäusebussards ist im Verhältnis dazu sehr klein mit etwa 1 bis 2 Quadratkilometern. Aber auch diese Größe zeigt, dass die beanspruchten Flächen somit nicht zu Populationseinbußen oder gar der Aufgabe von Brutplätzen führen werden. Gleichwertige Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Umland gegeben, so dass auch Ausweichflächen vorhanden sind. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Überflieger wie Kranich oder Schwarzstorch sind durch die Veränderung der Landnutzung in nicht betroffen. Bauhöhen und Lichtemissionen gehen nicht über die vorhandenen Siedlungsstrukturen und damit das gewohnte Umfeld hinaus.

Die Bebauung wird nicht zu einer Biotopzerschneidung führen, da sie im Anschluss an bereits bebaute Bereiche liegt.

Es wird nicht zu erheblichen Störungen kommen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern.

Es entstehen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände, da eine Verschlechterung des sich aktuellen Erhaltungszustandes der Arten nicht zu prognostizieren ist.

Es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Das Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Vögeln ist daher zum aktuellen Kenntnisstand nicht gegeben.

### **Fazit**

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichem und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum entstehen nach aktuellem Kenntnisstand Biotopverluste, die Habitate betreffen, welche nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

**Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**



### Grünordnerische Maßnahmen

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

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken 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 angelegt werden.

Reine Steinschüttungen sind nicht zulässig. Es ist pro qm Fläche Steinschüttung mind. 50% Vegetation einzubringen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, empfohlen aus der Pflanzenliste I, 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.

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 empfohlen.

Erhaltener Bestand wird auf diese Festsetzungen angerechnet.

#### Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

Gemäß Plan sind auf den gekennzeichneten Flächen der Baugrundstücke Hecken anzulegen.

Zu pflanzen ist eine 2-reihige Hecke.

Pflanzabstand 1,00 m x 1,00, versetzt auf Lücke.

Beidseits ist ein Rand von je 1,00 m Breite zu belassen, der als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:



A A D D B B

A C C C B B Rapport

A Cornus sanguinea – Hartriegel B Ligustrum vulgare - Liguster  
C Lonicera xylosteum - Heckenkirsche D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Erschließung

Das neue Baugebiet wird über die bestehenden Gemeindestraßen „Unterm Kühberg“ und „Rotherde“ angeschlossen. Die Erschließung wird als Ring mit einer Breite von 6 m ausgebildet. Die genannten Gemeindestraßen werden somit künftig verbunden. Nach Osten hin werden zur weiteren Erschließung drei Stichstraßen etabliert.

Um die Versiegelung zu reduzieren und eine möglichst wirtschaftliche und flächenschonende Erschließung umsetzen zu können, werden alle Erschließungsstraßen als Wohnstraßen (Mischverkehrsflächen) 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.

Alle Stichstraßen verfügen an ihrem Ende über eine Wendeanlage. Im Norden ist diese für eine Befahrung mittels eines 3-achsigen Müllfahrzeuges ausgelegt. Die beiden südlichen verfügen über eine Wendeanlage für PKW. Darüber hinaus erhalten diese am Beginn einen Müllsammelplatz, damit eine satzungsgemäße Abholung von Müll und Abfällen gewährleistet werden kann.

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

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





## 5.2 Bauliche und sonstige Nutzung

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

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

### Zulässige Nutzungen im WA:

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

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

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

### Bauweise und Hausformen

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

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

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

### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe

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

Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Bebauung und ermöglicht zudem eine flexible Bebauung mit der vorhandenen Topografie.

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

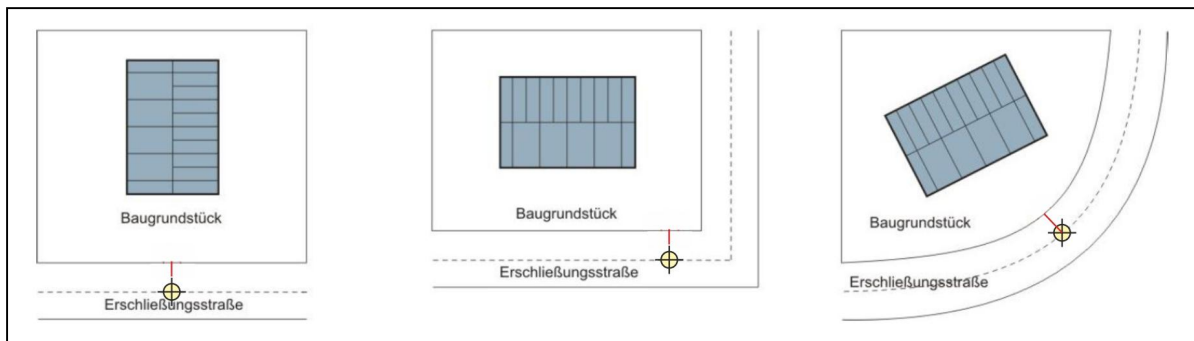


Abb. 5: Prinzipskizze maßgebender unterer Bezugspunkt

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

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.

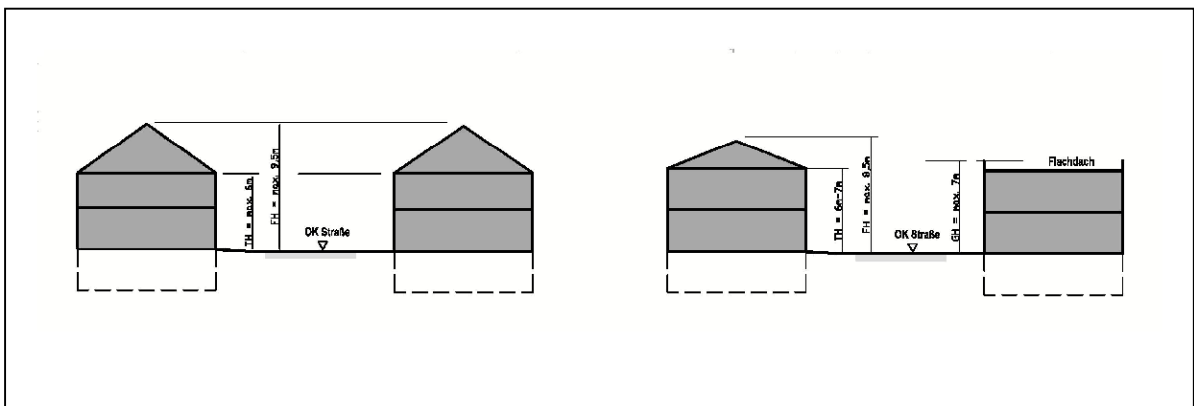


Abb. 6: Schemaschnitt mit Höhen, Bezugspunkten und möglicher Geländegestaltung  
– unmaßstäblich

Um aufgrund des vergleichsweise starken Geländegefälles übermäßige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Höhenunterschiede der Gebäude begrenzen zu können, wurden für verschiedene Gebäudeformen und -ausprägungen Festsetzungen zu First-, Trauf- und Gebäudehöhen getroffen:

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Haustyp 1 (geneigte Dächer): | TH max. 6 m, FH max. 9,5 m       |
| Haustyp 2 (geneigte Dächer): | TH 6 m bis max. 7 m, FH max. 8,5 |
| Haustyp 3 (Flachdach) :      | GH max. 7 m                      |



#### Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Um den bestehenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird gemäß § 17 BauNVO für die mit WA gekennzeichneten Flächen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Wahrung des Wohnfriedens und der Reduzierung von Verkehrsbelastungen werden innerhalb des WA pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 pro Doppelhaushälfte begrenzt.

Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung und trägt darüber hinaus auch den Themen Ziel- und Quellverkehr, erdrückende Wirkung und wildem Parken Rechnung.

Weiterhin sollen negative bodenrechtliche Entwicklungen vermieden werden, da verstärkter Mehrfamilienhausbau erfahrungsgemäß zu einem Anstieg der Grundstückspreise führt.

### **5.3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Rübengarten 3“ liegt darin, die Ortsgemeinde Maxsain zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

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

Zur Anpassung an die benachbarte Baustruktur und um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundlegende Rahmenbedingungen abgestimmt.

Aufgrund der Lage und der damit verbundenen Wahrnehmung des künftigen Baugebietes werden neben Dachform und Dachneigung auch Festsetzungen zur Materialwahl getroffen. So sind Gründächer grundsätzlich zulässig ebenso Solarkollektoren und Solarzellenmodule auch als Bestandteile und innerhalb von Fassaden.

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



## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Stromversorgung

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

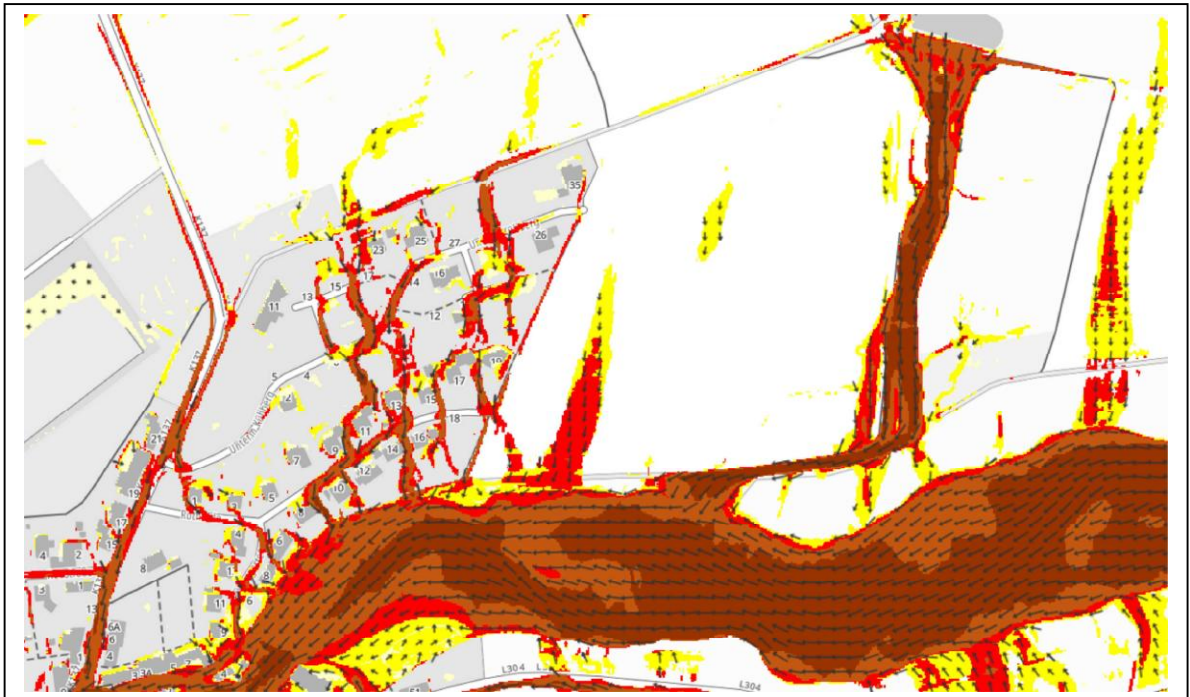
Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem zuständigen Versorger abzustimmen.

### 6.2 Fernmeldeanlagen/Glasfaserkabel

Fernmeldekabel befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### 6.3 Starkregen/Hochwasservorsorge



**Abb. 9: Auszug aus der Starkregenkarte RLP ([wasserportal.rlp-umwelt.de](http://wasserportal.rlp-umwelt.de)) - unmaßstäblich**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aufgrund der vorhandenen Topografie ein Entstehungsgebiet. Im südwestlichen Bereich kann bei extremen Ereignissen ein kleiner Teil überflutet werden.



Durch die Errichtung der künftigen Bebauung ist das Entstehungsgebiet nicht mehr existent. Durch die Anlage von Einfriedungen (niedrige Mauern) und die Neuprofilierung des verbleibenden Wirtschaftsweges bestehen für das Plangebiet keine Beeinträchtigungen/Gefährdungen mehr.

#### **6.4 Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser**

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Entsprechende Anschlüsse für Schmutzwasser sind in den angrenzenden Gemeindestraßen vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einer neuen Rückhaltefläche (Erdbecken) im Süden des Plangebietes zugeführt und nach Drosselung über einen Kanal an den Saynbach abgeführt.

##### Hinweis:

Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.

#### **6.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den „Westerwald-Abfallwirtschaftsbetrieb“ (WAB) und kann mit Ausnahme der beiden südlichen Stichstraßen mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Im Einmündungsbereich der Stichstraßen wird je ein Müllsammelplatz angelegt, damit eine satzungsgemäße Abholung von Müll und Abfällen gewährleistet werden kann.

### **7 Bodenordnung**

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

Die Flächen befinden sich nicht vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Maxsain. Sollten die Flächen nicht erworben werden können, so ist ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

### **8 Flächenbilanz**

|              |     |                       |
|--------------|-----|-----------------------|
| Nettobauland | ca. | 17.651 m <sup>2</sup> |
|--------------|-----|-----------------------|



---

|                          |                |     |                      |
|--------------------------|----------------|-----|----------------------|
| Verkehrsflächen          |                |     |                      |
|                          | Straßenflächen | ca. | 2.826 m <sup>2</sup> |
|                          | Fußwege        | ca. | 85 m <sup>2</sup>    |
| Grünflächen (öffentlich) |                | ca. | 3.538 m <sup>2</sup> |
| Müllsammelplätze         |                | ca. | 20 m <sup>2</sup>    |

---

|            |  |     |                       |
|------------|--|-----|-----------------------|
| Plangebiet |  | ca. | 24.120 m <sup>2</sup> |
|------------|--|-----|-----------------------|

## 9 Verfahrensart

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

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b 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 § 215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den klarstellend aufgehobenen § 13b BauGB– soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden.

Die Regelung soll es einerseits ermöglichen, nach § 13b 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.

§ 215a führt hierzu aus:

*Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

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



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

Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 13a 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.

#### Handhabung im vorliegenden Verfahren

#### **Anwendungsvoraussetzungen**

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

#### **Hier**

Das Plangebiet „Rübengarten 3“, schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Maxsain an und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden/ausgewiesenen Bestand an.

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

#### **Hier**

Das Plangebiet umfasst rund 2,4 Hektar (17.651 m<sup>2</sup> Nettobauland). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet (17.651 m<sup>2</sup> x 0,35) 6.178 m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.

##### **b) Negative Voraussetzungen**

Gemäß § 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 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 Maxsain verfügt selbst über einen noch in ihrem Besitz befindlichen Bauplatz.

Darüber hinaus stehen 9 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 nur sehr 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.

Es besteht ein deutlicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Familien aus Maxsain im Heimatort bleiben und dort bauen möchten.

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





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

## **Ergebnis**

**Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.**

## **Rechtsfolgen**

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

Das unter § 8 Abs. 2 genannte Entwicklungsgebot ist nicht zwingend anzuwenden.

Gemäß §§ 215a 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.

## **Bebauungsplanaufstellung**

### **Verfahren**

Wie oben festgestellt, kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rübengarten 3“, als beschleunigtes Verfahren nach §§ 215a i.V.m. 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf die Durchführung der Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet (vgl. § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Satz 1 BauGB).

## **Natur- und Artenschutz**

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

Innerhalb des Plangebietes wurden Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffs vorgesehen.

### **c) Artenschutz**

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

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitats, die nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Darüber hinaus wurde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles kommt zu dem Ergebnis, das mit keinen Umweltauswirkungen erheblicher Schwere zu rechnen ist, wenn die beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Wiedereingrünung umgesetzt werden. Aus fachlicher Sicht ist eine UVP-Pflicht des Vorhabens nicht zu begründen.

Die erstellten Unterlagen und definierten Maßnahmen erfüllen die Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, erhebliche Umweltauswirkungen stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.



Abschließend wird auf einen aktuellen Aufsatz von Prof. Dr. Kerkmann und RA Saame in BauR 2024, 217-229 verwiesen. Diese bewerten die aktuelle Situation wie folgt:

*„In der gefundenen Ausgestaltung sieht die Abwicklungsvorschrift des neuen § 215a BauGB indes nur vor, dass Bebauungsplanverfahren, die nach § 13b BauGB vor Ablauf des 31.12.2023 förmlich eingeleitet ... bzw. Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurden ..., unter bestimmten Voraussetzungen und Einschränkungen ... in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen bzw. geheilt werden können. Hierbei dürfte es wohl um einen „Rechtsfolgenverweis“ handeln.*

*Dass tatsächlich aber auch die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 13b BauGB (Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, Zulassung nur von Wohnnutzung und Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile) vorgelegen haben müssen, damit die Verfahren unter Inanspruchnahme des § 13a BauGB beendet bzw. geheilt werden können, erscheint aus Sicht des Gesetzes jedenfalls nach seinem Wortlaut nicht zwingend erforderlich.*

Demnach wäre die hier vorgebrachte Voraussetzung des seinerzeitigen § 13 b BauGB im jetzigen Verfahren nach § 215 a BauGB i.V.m. § 13 a BauGB nicht mehr zu prüfen.

Maxsain,den.....

.....  
(Andre Philippi) Bürgermeister