

# ORTSGEMEINDE LEUTEROD VERBANDSGEMEINDE WIRGES

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Malbergstraße 1d“

**Schlussfassung  
gemäß § 10 BauGB  
(Planaufstellung nach § 13 a BauGB)**

---

**BEARBEITET IM  
AUFTRAG DES VORHABENTRÄGERS**

---

Stand: 28. Feb. 2024  
Projekt-Nr.: 12 922

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

# Inhaltsverzeichnis

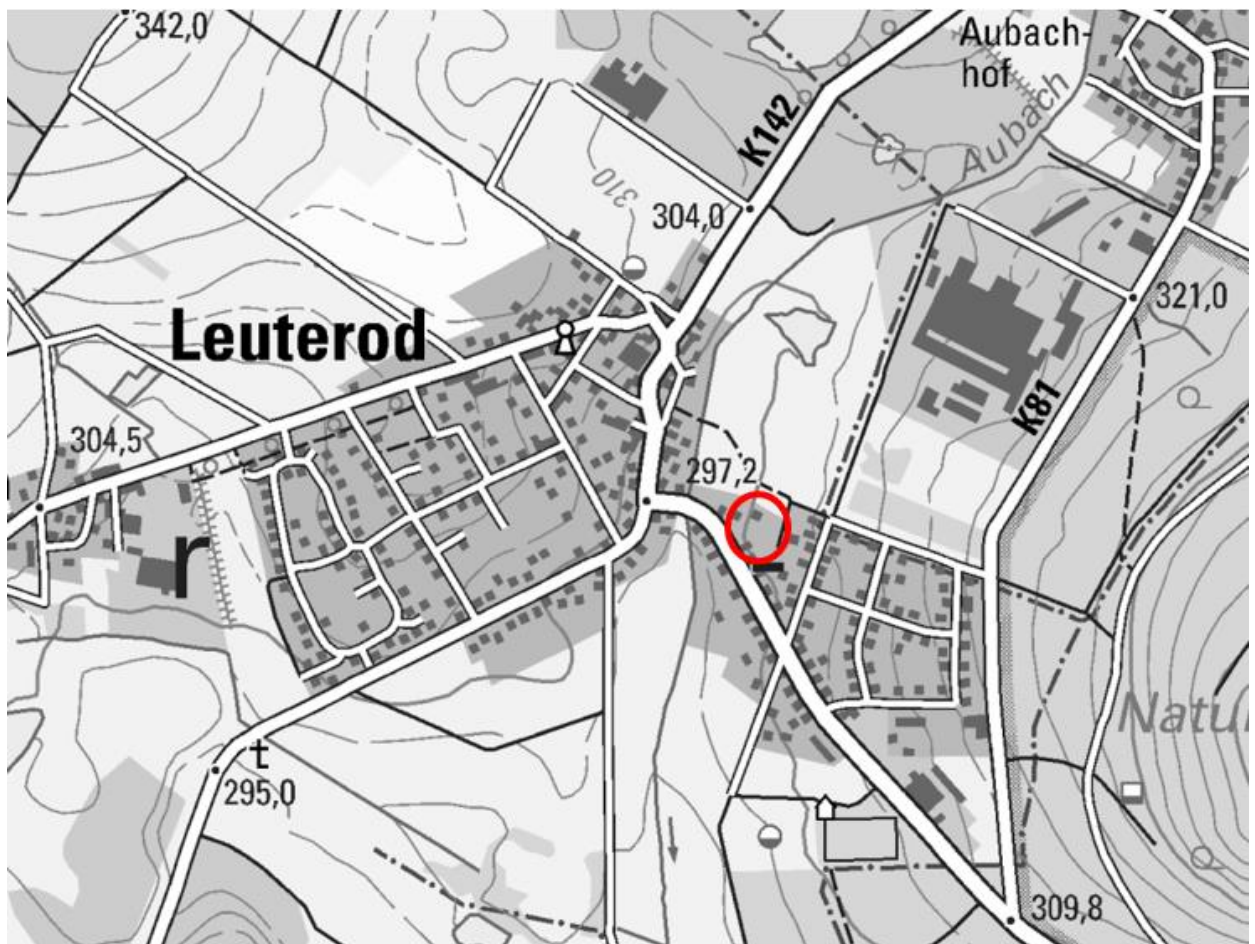
<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
	4.1 Flächennutzungsplan	8
	4.2 Übergeordnete „Umweltplanung“	9
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>9</b>
	5.1 Städtebauliche Konzeption	9
	5.2 Verkehrliche Erschließung	11
	5.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	11
	5.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
	5.5 Örtliche Bauvorschriften	13
	5.6 Ver- und Entsorgung	15
	5.7 Immissionsschutz	16
	5.8 Denkmalschutz	16
	5.9 Bergbau und Altbergbau	17
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPANUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>18</b>
	6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	18
	6.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	20
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS</b>	<b>23</b>

## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Leuterod sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Malbergstraße 1d“ vor. Dieser umfasst die Flurstücke 432/3, 431/2, 431/4 sowie 430/6, in der Flur 5 sowie die Flurstücke 3/8 und 2/5, in der Flur 1, Gemarkung Leuterod. Insgesamt wird ein Geltungsbereich mit einer Flächen-größe von rund 2.150 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Zu verorten ist das in Rede stehende Plangebiet im nord-östlichen Anschluss an die bestehende Verkehrsanlage „Malbergstraße“ inmitten der Siedlungsbebauung von Leuterod.

Eine Lageübersicht kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



**Abb.: Lageübersicht des Plangebietes in der Ortsgemeinde Leuterod**  
(unmaßstäbliche Darstellung; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland.-Pfalz,  
Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Grund für die Planaufstellung ist eine konkrete Anfrage des Flächeneigentümers, der beabsichtigt auf der bereits gewerblich genutzten Fläche eine Stellplatzanlage zu errichten. Die Plangeberin befürwortet das in Rede stehende Vorhaben, da sie einen Ausbau der vorhandenen gewerblichen

28. Feb. 2024

Nutzung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs für sinnvoll erachtet. Gemäß Willen der Plangeberin wird daher - entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) – Baurecht für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geschaffen, um unter anderem die angrenzende Wohnbebauung weiterhin hinreichend zu berücksichtigen.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt unter anderem auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb ausdrücklich geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, die der Nachverdichtung einer bereits heute baulich genutzten Fläche - mit Hallengebäude und überwiegend gepflastertem bzw. geschottertem Vorplatz sowie umliegenden Hofflächen - dient. Maßnahmen der Innenentwicklung werden sowohl bundespolitisch als auch durch die Ortsgemeinde Leuterod befürwortet.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges das Plangebiet bereits als Mischbaufläche darstellt, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Insofern wird in der vorliegenden Begründung auch von Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsplan (RROP) abgesehen - von einer hinreichenden Berücksichtigung auf FNP-Ebene ist auszugehen. Abschließend bedarf es somit auch keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung des Bebauungsplans nach § 10 Absatz 2 BauGB.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Ziel der vorliegenden Bauleitplanung die Schaffung von Baurecht für ein Mischgebiet ist. Dabei sind die Bedarfe des Vorhabenträgers mit der zulässigen Bestandsnutzung und die Verträglichkeit mit den Umgebungsstrukturen zu berücksichtigen. Es werden entsprechende Festsetzungen getroffen.

Details der in Rede stehenden Planung sind den nachfolgenden Kapiteln zu entnehmen.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der in Rede stehende Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Die Plangebietsfläche des in Rede stehenden Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage der Ortsgemeinde Leuterod und wird vornehmlich von der Bestandsbebauung in Form von Wohngebäuden umschlossen. Auf der Plangebietsfläche selbst ist bereits ein Bestandsgebäude vorhanden. Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

28. Feb. 2024



Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 2.150 m<sup>2</sup>. Die Nettobaufläche beträgt ebenfalls ca. 2.150 m<sup>2</sup>, da keine öffentlichen Straßen oder öffentlichen Grünflächen im Plangebiet beinhaltet sind. Die zulässige beträgt GRZ 0,6 x 2.150 m<sup>2</sup> = 1.240 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich. Bewertungsrelevante kumulierende Bebauungsplanvorhaben in sind nicht bekannt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gegeben. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist planungsrechtlich möglich und geboten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) BauGB und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ferner gelten gemäß § 13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

### 3 LAGE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION

Die Plangebietsfläche des in Rede stehenden Bebauungsplans liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage der Ortsgemeinde Leuterod und wird vornehmlich von der Bestandsbebauung in Form von Wohngebäuden umschlossen. Die umliegenden Gebäude weisen überwiegend zwei – mitunter bis drei - Vollgeschosse mit geneigten Dächern auf.

In Richtung Norden grenzen Gartenanlagen (Schrebergärten) mit kleineren Gerätehütten und teils älteren Gehölzbeständen an. In Richtung Osten, Süden und Westen wird die Plangebietsfläche von Wohnbebauung umgeben.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in Hanglage und überwindet von West nach Ost einen Höhenunterschied von ca. 3-5 m. Der westliche Bereich der Fläche ist geebnet, mit Schotter befestigt und wird als Hofffläche rund um das Bestandsgebäude (Lagerhalle mit II Vollgeschossen und Flachdach) genutzt.

Im Osten befindet sich eine stark anthropogen überprägte, jedoch unbefestigte Fläche. Diese Fläche stellt sich inmitten des Plangebietes zunächst als steile Böschung dar, die dann weiter östlich in einen flacheren Hang übergeht (d.h. plateauartige Fläche). Böschung und Plateau sind lediglich mit wenig verschiedenen Gräsern, jedoch vermehrt mit Brombeeren und Brenneseln bewachsen. Weiterhin wurden hier Materialablagerungen unterschiedlicher Art vorgenommen (z.B. Erdaushub, Stein- und Kiesschüttungen).

Im Nordosten der Fläche sind zudem junge Siedlungsgehölze (Heister) zu verzeichnen. Nach Osten hin ist eine Sichtabschirmung durch eine ältere Hecke aus Zypressengewächsen gegeben. Insgesamt

28. Feb. 2024



samt handelt es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine eher artenarme Fläche innerhalb der bestehenden Siedlungsbebauung, die bereits erschlossen ist.

Die nachfolgenden Abbildungen sollen den zuvor beschriebenen Sachverhalt veranschaulichen.



**Abb.: Luftbild mit nachträglich eingezeichnetem Geltungsbereich und überlagertem Liegenschaftskataster (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland.-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/verändert)**



**Abb.: Bestandssituation im Plangebiet (Blick aus Richtung Osten)**  
(eigene Aufnahmen, Mai 2023)



**Abb.: Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umgebung (Blick in Richtung Westen)**  
(eigene Aufnahmen, Mai 2023)

28. Feb. 2024



**Abb.: Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umgebung (Blick in Richtung Osten (Abb. links) bzw. Südwesten (Abb. rechts)) (eigene Aufnahmen, Mai 2023)**

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges wird für den Bereich des Plangebietes Mischbaufläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

Über die Festsetzungsinhalte des in Rede stehenden Bebauungsplans wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Somit kann der Bebauungsplan formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.





**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Wirges - mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich (unmaßstäbliche Darstellung)**

#### 4.2 Übergeordnete „Umweltplanung“

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen. Ferner weist es keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf. **Kartierte Biotop**e liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor. Auch Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**Übergeordnete Umweltplanungen stehen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung somit nicht entgegen.**

## 5 PLANINHALTE

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits weiter oben erläutert sieht die Ortsgemeinde Leuterod die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) gemäß § 6 BauNVO vor. Hierdurch sollen unter anderem die im Kapitel „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ beschriebenen Planungsziele bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

28. Feb. 2024

Um die angrenzende Bestandsituation hinreichend zu berücksichtigen bzw. eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen werden Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Die Plankonzeption sieht hierzu u.a. eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,2 vor. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt und ein Staffelgeschoss ist nicht zulässig. Weiterhin werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Dachneigung festgesetzt. Außerdem wird geregelt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt wird. Damit soll einem Mietwohnungsbau entgegen gewirkt werden. Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich Dachform, -neigung und -gestaltung sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verkehrsanlage „Malbergstraße“, die dann in Eigenregie bauherrenseitig auf dem privaten Grundstück fortzuführen ist.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Planzeichnung der in Rede stehenden verbindlichen Bauleitplanung abgebildet und veranschaulicht den zuvor beschriebenen Sachverhalt.

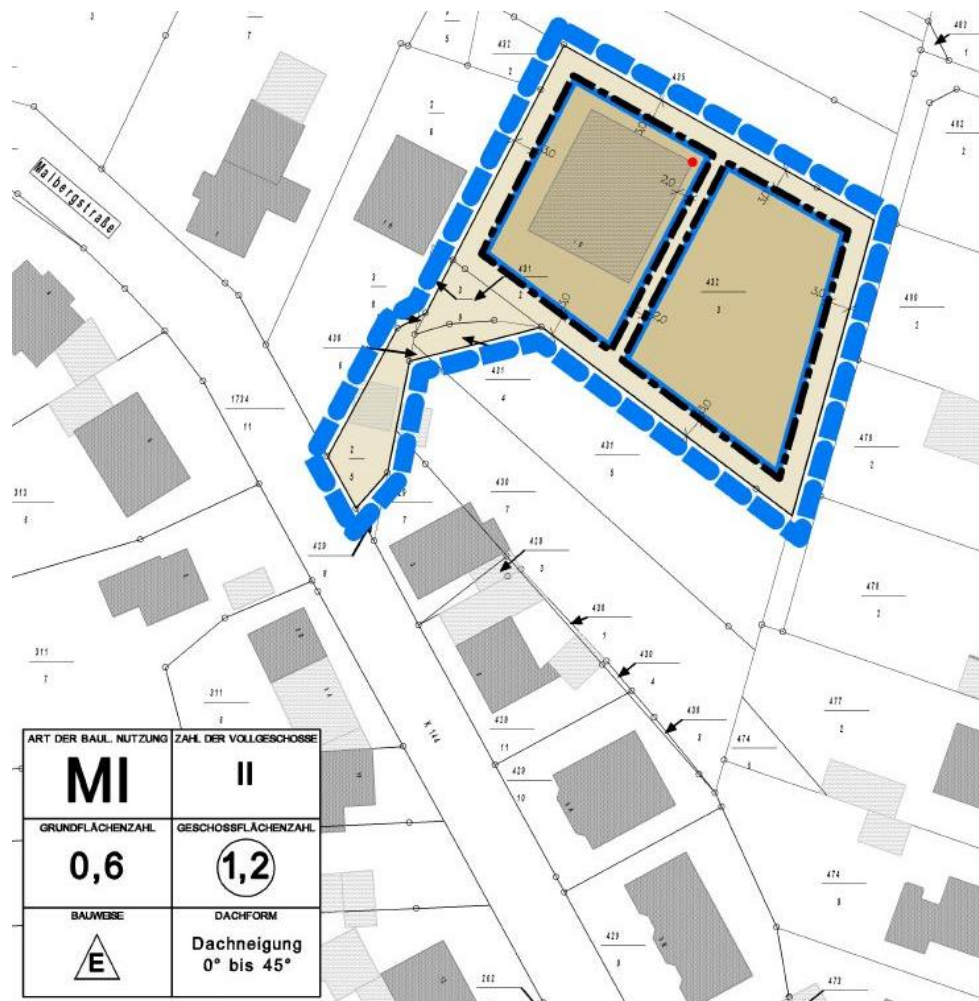


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplan „Malbergstraße 1d“ (unmaßstäbliche Darstellung)

28. Feb. 2024



## 5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südwestlich des Geltungsbereichs verlaufende „Malbergstraße“, die weiter nördliche an die Kreisstraße K 142 bzw. im Süden an die K 144 anbindet. Somit besteht ein direkter Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz.

Der Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen wird nicht erforderlich. Auf dem Privatgrundstück befindet sich bereits eine bauherrenseitig errichtete Erschließungsführung. Die weitere, innere Erschließung der Plangebietsfläche ist Bauherrensache und erfolgt entsprechend in Eigenregie.

Im Hinblick auf die Zahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze wird unter der Rubrik „Hinweise“ in der Planurkunde darauf hingewiesen, dass sich die Anzahl nach der Stellplatzsatzung („Satzung über die Festlegung der notwendigen Stellplätze“) der Ortsgemeinde Leuterod vom 14.03.2019 in der jeweils aktuell geltenden Fassung richtet.

Damit wird sichergestellt, dass eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Privatgrundstück geschaffen wird und die öffentliche Straße nicht durch den ruhenden Verkehr überlastet wird.

## 5.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Nach § 6 (1) BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungen im Sinne von § 6 (2) Ziffern 3, 6, 7, und 8 BauNVO werden hingegen für nicht zulässig erklärt. Dies beinhaltet im Einzelnen den Ausschluss der folgenden Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Mittels der vorstehend definierten Unzulässigkeiten möchte die Plangeberin den eher wohnnutzungsorientierten Ortscharakter beibehalten. Insofern sind im vorliegenden Geltungsbereich lediglich mischgebietstypische Nutzungen wie u.a. Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Mit der Mischgebietsfestsetzung werden auch Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt, die für den in Rede stehenden Bereich eine Mischbaufläche darstellt.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Um eine in die Siedlungslage integrierte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, werden entsprechend des Planungsziels Obergrenzen für die bauliche Ausnutzung des Plangebietes vorgegeben. Diese Regelungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass die Entwicklung der Baukörper (bauliche Dimensionierung: Größe und Höhe) möglichst ortsbildverträglich erfolgen soll. Dazu werden Aussagen zur maximal zulässigen Grundfläche und Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Um eine dem Vorhaben angemessene Höhenentwicklung zu ermöglichen, gleichzeitig die Höhenentwicklung aber zu beschränken, erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Daher wird die **Höhenfestsetzung** auch in Abhängigkeit der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

- I. **Gebäudetyp mit geneigtem Dach und einer Minstdachneigung von 10° (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeldach (nur exemplarische Aufzählung)):**
  - Traufhöhe: maximal 6,80 m
  - Firsthöhe: maximal 10,00 m
- II. **Gebäudetyp mit Flachdach (0° bis <10°):**
  - Gebäudehöhe maximal 8,00 m

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen. Dabei wird der **obere Maßbezugspunkt** wie folgt gemessen:

- Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe).
- Firsthöhe am Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
- Bei Flachdachgebäuden: Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe als höchster Punkt der Gebäudehülle (in der Regel Höhe der Attika ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen oder Antennen)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt eine NHN-Höhe von 301,5 m ü NHN.

Für die bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von maximal 0,6 festgesetzt. Dies bedeutet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche mit baulichen Hauptanlagen bebaut werden dürfen. In Verbindung mit § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch die unter § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um ihre Hälfte überschritten werden bzw. darf ein Wert von 0,8 dabei nicht überschritten werden. Somit darf gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO – unter den vorstehend genannten Voraussetzungen – eine Gesamtflächenbefestigung von 80% letztendlich nicht überschritten werden.

Weiterhin wird die **Geschossflächenzahl (GFZ)** auf 1,2 begrenzt. Somit wird u.a. durch die Festsetzung der GRZ und GFZ einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Schutzgüter Boden und Wasser vorgebeugt. Dennoch wird dem Bauherrn eine ausreichende Gebäudekubatur eingeräumt.

28. Feb. 2024

Zum Verständnis: Während Baugrenzen die räumliche Lage der Gebäude auf den Grundstücken lenken (siehe Erläuterungen im folgenden Kapitel), dienen die Festsetzungen von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl der quantitativen Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzung von **überbaubaren Grundstücksflächen** wird geregelt, in welchem Bereich des Plangebietes Hauptgebäude bzw. bauliche Hauptanlagen errichtet werden können. Es werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan zwei Baufenster ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet nicht ein flächenhaft überdimensioniertes Gebäude entstehen kann, das die gesamte Plangebietsfläche einnimmt. Die äußere Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sieht den Mindestabstand nach LBauO von 3,00 m zur Plangebietsgrenze vor.

Die gewählte Größe der zulässigen Grundfläche bietet dem Vorhabenträger dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Größe und Anordnung von Gebäuden, Hof- und Stellflächen auf dem Grundstück.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan geregelt, dass Hauptgebäude (d.h. Hochbauten der zugelassenen Nutzung) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Baugrenze zulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baufreiheit und Flexibilität bei der späteren Detailplanung werden hierdurch sichergestellt.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie die des Orts- und Landschaftsbildes, wird gemäß § 16 (2) Ziffer 3 BauNVO zudem die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** mit 2 festgelegt. Außerdem wird die Errichtung von **Staffelgeschossen für unzulässig erklärt**.

Im Plangebiet wird die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß den Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Diese Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Somit wird einem eingriffsrelevanten Einfluss auf das Landschaftsbild vorgebeugt, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Außerdem wird geregelt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt wird. Damit soll einem Mietwohnungsbau entgegen gewirkt werden.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu erreichen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Es wird hinsichtlich der **Dachform und Dachneigung** festgesetzt, dass im Plangebiet Dächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig sind. Dabei wird berücksichtigt, dass das Bestandsgebäude im Plangebiet bereits als Flachdachgebäude besteht. Klarstellend wird festgesetzt, dass für Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO die Dachform und Dachneigung frei wählbar sind, weil diese Anlagen nicht die prägenden Gebäude im Plangebiet sein werden.

Bezüglich der **Dachgestaltung** wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaus) keine Dachaufbauten bzw. Dachgauben zulässig sind. Hierdurch soll eine überhöhte Gebäudewirkung vermieden werden.

28. Feb. 2024



Im Übrigen sind **Gestaltungsvorgaben bzw. Einschränkungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen** seitens der Plangeber vorgesehen, um eine anteilige Gebietsdurchgrünung sicherzustellen und damit letztendlich auch einen gewissen Beitrag zum Natur- und Umweltschutz zu leisten. So wird im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, soweit sie nicht als Stellplatz, Gebäudeerschließung, Zufahrt oder für sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten sind. Eine Gestaltung der Vorgärten und übrigen Garten-/ Freiflächenanteile des Baugrundstücks als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schottererschüttungen wird für unzulässig erklärt.

Mittels der vorstehenden Regelung soll der zunehmenden klimaschädlichen Entwicklung flächenhafter Schottergärten bzw. Gärten mit vergleichbaren Materialien hoher Versiegelungsgrade entgegengewirkt werden. Es soll durch die Regelung vielmehr eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Freiflächen- bzw. Gartengestaltung gefördert werden.

Mittels Festsetzung Nr. 9 wird zudem § 10 (4) Landesbauordnung RLP Rechnung getragen. Darin heißt es wie folgt: *„Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.“*

Die Planurkunde enthält außerdem noch **baugestalterische Empfehlungen** (siehe Rubrik „Hinweise“). Demnach sollten Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Zudem wird empfohlen, Garagen und Carports mit einer mind. 8 cm dicken Substratschicht zu begrünen. In Abhängigkeit der Möglichkeiten aufgrund der gewählten Dachneigung sollte die Anlage von **Dachbegrünungen** auch bei Haupt- und sonstigen Nebengebäuden bauherrenseitig geprüft werden. Es wird ebenfalls die Verwendung von Photovoltaik- und /oder Solarmodulen auf Gebäuden oder an Gebäuden empfohlen.

Der Bebauungsplan beinhaltet einen **Hinweis**, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit **offenporigen, versickerungsfähigen Belägen** (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrassen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen sind, sofern dem keine betrieblichen oder funktionalen Gründe entgegenstehen (z.B. bei der Befestigung steilerer innerer Erschließungswege). Damit wird wasserwirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung getragen.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 8 LBauO (**Abstandsflächen**) wird an dieser Stelle ebenfalls besonders hingewiesen. Es wird ebenfalls auf die Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Leuterod hingewiesen. So lautet der Hinweis hierzu im Bebauungsplan:

*„Die Anzahl der nachzuweisenden und dauerhaft vorzuhaltenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung („Satzung über die Festlegung der notwendigen Stellplätze“) der Ortsgemeinde Leuterod vom 14.03.2019 in der jeweils aktuell geltenden Fassung.“*

Ferner sind in der Planurkunde **Hinweise zum Artenschutz** aufgeführt, die im Kapitel „Artenschutzrechtliche Kurzbewertung“ erläutert werden. Ergänzend wird außerdem auf die Hinweise zum „Bodenschutz“ sowie zu „Eingriffe in den Baugrund“ in der Planurkunde verwiesen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist für das bestehende Gebäude im Plangebiet vorhanden. Für zusätzliche Bauvorhaben im Plangebiet im Rahmen der über den Bebauungsplan geschaffenen Zulässigkeiten kann über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Für das konkrete Bauvorhaben sind seitens des Vorhabenträgers Aufwendungen für gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Gebäudeanschlüsse, Verlängerungen von Versorgungsleitungen direkt mit den Versorgungsträgern abzustimmen und herzustellen. Dies ist entsprechend Bauherrnsache.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge an Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Netz der Ortsgemeinde sichergestellt.

Es sei darauf hingewiesen, dass zur Löschwasserversorgung eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen muss. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) zu bestimmen. Zudem ist die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sicherzustellen.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

### Gebietsentwässerung

Der Anschluss des Schmutzwassers kann nach aktuellem Kenntnisstand an die Bestandskanalisation der Ortsgemeinde erfolgen. Hierzu ist ein Anschluss an die Straße „Malbergstraße“ bereits vorhanden und gegebenenfalls bauherrnseitig zu erweitern.

Zur Vermeidung und Minimierung eines konzentrierten Oberflächenwasseranfalls wird darüber hinaus folgender Hinweis bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung gegeben (kursiver Text):

*„Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4-5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.“*

*Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Wirges und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).“*

Demnach sollte bauherrnseitig eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück erfolgen (zum Beispiel über Zisternen). Einzelheiten werden im konkreten objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger geregelt.

Ergänzend wird auf den im Bebauungsplan beinhalteten Hinweis zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge verwiesen.

## Starkregen

Die in Rede stehende Plangebietsfläche befindet sich in einer nach Osten hin ansteigenden Hanglage. Da sich oberhalb (d.h. weiter in Richtung Osten) der Fläche jedoch bereits Wohnbebauung sowie parallel zur Hangneigung verlaufende Erschließungsstraßen befinden, können die anfallenden Niederschlagswassermengen über die vorhandene Straßenkanalisation abgefangen werden und verhindern somit das Eindringen von Außengebietswasser. Zudem befinden sich im Nordosten (sowie umliegend) teils größere Waldbestände, die ebenfalls anfallendes Außengebietswasser geringfügig zurückhalten können.

Eine weitere Berücksichtigung der Außengebietswasserthematik ist im Rahmen der vorliegenden Planung somit nicht erforderlich.

## 5.7 Immissionsschutz

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird Baurecht für ein Mischgebiet - mit vorstehend näher beschriebener Nutzung - geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Nutzung als Mischgebiet an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Zumal bereits nicht störende gewerbliche Nutzung auf der Fläche stattfindet und entsprechend genehmigt worden ist. Umgekehrt könnten jedoch ausgehend vom Plangebiet immissionsrelevante Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung (Wohnbebauung) entstehen.

Allerdings ist die Plangebietsfläche zum Teil bereits bebaut, weshalb die Schallschutzthematik im Rahmen der vorangegangenen Baugenehmigungen hinreichend sichergestellt sein sollte. In Mischgebieten sind nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die gemäß § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Da die potenzielle künftige Bebauung ebenfalls nur ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässt und nicht näher an die vorhandene Wohnbebauung heranrückt, wird ein Schallschutzkonflikt durch die Planung nicht verursacht. Das Nebeneinander von Wohn- und Mischbauflächen berücksichtigt die Abstufung von Nutzungen im Sinne der Immissionsschutztreppe, die zurückgeht auf § 50 BImSchG.

Sollte im Rahmen konkreter Bauvorhaben Zweifel über die Gebietsverträglichkeit in einem Mischgebiet bestehen, besteht die Möglichkeit zur Einholung eines Schallgutachtens im konkreten, objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren. Dabei wären bei einem gewerblichen Vorhaben die Richtwerte nach TA Lärm zu Grunde zu legen. Diese liegen für ein Allgemeines Wohngebiet (betrifft die angrenzenden Bereiche der „Malbergstraße“) bei:

- tags (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A)
- nachts (22 bis 6 Uhr) 40 dB(A)

## 5.8 Denkmalschutz

In den in Rede stehenden Bebauungsplan wurde unter der Rubrik „Hinweise“ vorsorglich folgender Hinweis zum Denkmalschutz aufgenommen (kursiver Text):

*„Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-*

28. Feb. 2024



*koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.“*

## 5.9 Bergbau und Altbergbau

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP vom 24.11.2023 wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von ca. 185 m bzw. 375 m nördlich des Plangebietes die unter Bergaufsicht stehenden Tongewinnungsbetriebe „Staudtwiese“ und „Antonius“ befinden. Der Betreiber ist die Firma Lassmann GmbH & Co.KG, Bahnhofstraße 41 in 56422 Wirges.

Zudem befindet sich etwa 550 m nordwestlich der unter Bergaufsicht stehende Tongewinnungsbetrieb „Altendorf“. Der Betreiber ist die Firma Goerg & Schneider GmbH & Co. KG, Guterborn 1 in 56412 Boden.

Darüber hinaus sind südlich des Plangebiets ab einer Entfernung von ca. 440 m die unter Bergaufsicht stehenden Tongewinnungsbetriebe „Malberg“, „Zuversicht“, „Johannes“, „Lämmersbach“, „Frieden“ und „Ahr“ verzeichnet.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP vom 24.11.2023 wird zudem folgender Hinweis gegeben:

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgd-rlp.de> zur Verfügung.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html> zu finden

## 6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rund 2.150 m<sup>2</sup>. Die Nettobaufläche beträgt ebenfalls ca. 2.150 m<sup>2</sup>, da keine öffentlichen Straßen oder öffentlichen Grünflächen im Plangebiet beinhaltet sind. Die zulässige beträgt GRZ 0,6 x 2.150 m<sup>2</sup> = 1.240 m<sup>2</sup>.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich. Bewertungsrelevante kumulierende Bebauungsplanvorhaben in sind nicht bekannt.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1 a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

Durch die Planaufstellung entstehen aus landespflegerischer Sicht keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, Wasser, Klima, Naherholung sowie das Orts- bzw. Landschaftsbild.

## Bodenpotential:

### Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Gebäuden und Hofflächen für die Bereiche, die noch nicht baulich genutzt und/oder versiegelt sind.

Vorbelastung durch Bestandsbebauung und Teilversiegelungen gegeben.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz schwerer Maschinen. Dadurch Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Diese sind durch die Bestandsbebauung und die Nutzung als Parkplatz jedoch bereits stark beeinträchtigt.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

**Eingriff** in den Boden ist grundsätzlich **qualitativ** als **hoch** zu bewerten, **quantitativ** als **gering bis mittel** zu bewerten

## Klimapotential:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der innerörtlichen Lage kann der Eingriff als gering eingestuft werden.

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung sowie Dachbegrünung.

**Eingriff** ist als **gering** zu bewerten.

## Wasserhaushalt:

### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung.

Veränderung der Wasserzufuhr.

Jedoch hohe Vorbelastung durch Bestandsbebauung, befestigte Zufahrts- und Hofflächen sowie vorhandene Verdichtung.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Empfehlung zur Befestigung der Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.

**Eingriff** ist als **gering bis mittel** zu bewerten.

28. Feb. 2024

### Arten- und Biotoppotenzial:

Vgl. Kap. 6.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Eingriff ist als **gering bis mittel** zu bewerten.

### Landschaftsbild/Erholung:

#### Beeinträchtigung / Risikobewertung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage in einem Hangbereich. Änderungen im Landschaftsbild durch die Umsetzung der vorliegenden Planung ergeben sich nur in direkter optischer Nähe des Plangebietes. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Flächen besitzen keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung der Ortslage. Die Fläche wird in Teilen als Park- und Lagerplatz genutzt. Negative Auswirkungen sind durch die Planung entsprechend nicht zu erwarten.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen.

Eingriffe in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind **gering**.

Grundsätzlich gilt, dass jede Bebauung bzw. Versiegelung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt und den Zielen der Landespflege widerspricht. Der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet ist insgesamt als gering - mittel anzusehen. Der höchste Eingriff erfolgt bezüglich des Bodens durch Versiegelung und Verdichtung. Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen wird eine umweltverträgliche Planung erreicht.

Ohne Vorhandensein des Bebauungsplans würde ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, da der Planbereich innerhalb der bebauten Siedlungslage liegt. In diesem Fall wäre ebenfalls kein landespflegerischer Ausgleich zu erbringen.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

28. Feb. 2024



Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Bestandsaufnahme fand am 08. Mai 2023 nachmittags bei bewölkter Wetterlage statt.

Die Vor-Ort-Begehung und die Auswertung der Naturschutzfachdaten zeigen, dass innerhalb des Plangebietes keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope liegen. Diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschal-schutz unterliegen.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine überwiegend geschotterte und teils gepflasterte Hoffläche mit keinerlei Vegetationsbeständen rund um das vorhandene Hallengebäude. Lediglich der östliche, unbebaute Teil des vorliegenden Plangebiets ist geringfügig mit Ruderalvegetation bestellt. Dieser östliche Bereich ist jedoch ebenfalls stark anthropogen verändert und zeichnet sich u.a. durch Ablagerung von Erdmassen, Kies- und Steinhäufen aus. Hier sind überwiegend Brombeerbestände sowie Brennnesseln vorhanden (siehe nachfolgende Abbildungen).



**Abb.: Bilder Bestandsaufnahmen (Mai 2023)**

Weiterhin befindet sich entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Hecke aus Zypressengewächsen. Im Südosten ist ein schmaler Siedlungsgehölzbestand mit Heistern zu verzeichnen.

Der östliche Teilbereich stellt u.a. einen Lebensraum für Insekten wie Heuschrecken und Tagfalter, aber auch für Kleintiere wie Mäuse dar. Besondere Nahrungspflanzen für spezialisierte Tagfalterarten fehlen im Plangebiet. Die kleine Gehölzreihe aus Heistern sowie das Zypressengewächs können beispielsweise Vögeln als Nahrungs- und Nistplatz dienen. Hinweise auf aktuelle oder verwaiste Nistplätze wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2023 jedoch nicht gefunden.

Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten im Plangebiet gibt es ebenfalls nicht. Aufgrund der Lage innerhalb bzw. in direkter Nähe zur Siedlungsbebauung sind Vorkommen besonderes geschützter Arten im Plangebiet auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits durch Bewegungsunruhe vorbelastet. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Plangebietsfläche am Ortsrand insbesondere für störungstolerante Tierarten, wie Sperling, Meise, Kolkrabe, Elster, Hausrotschwanz und andere Kulturfolger eine Bedeutung als Lebensraum besitzen. Für diese Tierarten wird sich die Lebensraumeignung auch nach Umsetzung der Planung nicht herabsetzen. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der weiterhin im Umfeld befindlichen Gartenflächen, die Vögeln zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen, ist die Beeinträchtigung nicht als erheblich zu bewerten.

28. Feb. 2024

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wurden außerdem folgende artenschutzrechtliche Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen (kursiver Text):

*„**Artenschutzrechtliche Hinweise:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen ohne ökologische Baubegleitung außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).*

*Bei Begrünung der Freiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.*

*Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegendem Mobile o.ä.).*

*Der Verlust von potentiellen Nistplätzen und Quartieren sollte durch das Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen ausgeglichen werden.*

*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.“*

Weitere potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht erkannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes und eine solche Gebietskategorie ist in bewertungsrelevanter Umgebung nicht ausgewiesen.

**Artenschutzrechtliche Belange** werden unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes, die sich aus der bestehenden Bebauung des Plangebietes und seiner Umgebung ergeben, durch die vorliegende Planung **nicht** unzulässig berührt. **Es ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.**

## II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

28.02.2024  
Projektnummer:  
Bearbeiter:

heu-gra-liu  
12922  
Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Sarah Grajewski, M. Sc.  
Yihan Liu, M. Sc.

Leuterod, den .....

**KARST INGENIEURE GmbH**

.....  
**Heidi Perpeet** (Ortsbürgermeisterin)

28. Feb. 2024

