

---

## **- BEBAUUNGSPLAN -**

"Auf den Bitzen", Ortsgemeinde Wahlbach

### **Begründung**

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



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

März 2024



## 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 | Flächennutzungsplan  | 6  |
| 3.2 | Schutzgebiete  | 7  |
| 4   | Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung                 | 7  |
| 4.1 | Grünordnerische Maßnahmen  | 7  |
| 4.2 | Artenschutzrechtliche Potentialanalyse                                 | 8  |
| 5   | Städtebauliche Konzeption  | 9  |
| 5.1 | Erschließung   | 9  |
| 5.2 | Grünflächen  | 9  |
| 5.3 | Bauliche und sonstige Nutzung  | 9  |
| 5.4 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                | 12 |
| 6   | Ver- und Entsorgung  | 12 |
| 6.1 | Stromversorgung  | 12 |
| 6.2 | Fernmeldeanlagen   | 13 |
| 6.3 | Wasserversorgung   | 13 |
| 6.4 | Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser                                  | 13 |
| 6.5 | Drainagewasser   | 14 |
| 6.6 | Müllentsorgung   | 14 |
| 7   | Lärmimmissionen  | 14 |
| 8   | Bodenordnung   | 15 |
| 9   | Flächenbilanz  | 16 |
| 10  | Verfahrensart  | 16 |



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

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

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

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

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, beispielsweise durch seniorengerechte oder barrierearme Bauweisen.

Die Ortsgemeinde Wahlbach hat daher bereits Grunderwerb im geplanten Baugebiet getätigt, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

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

Da die Voraussetzungen des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hinsichtlich der dort genannten Vorgaben erfüllt waren, wurde das vorliegende Verfahren auf Grundlage des genannten Paragraphen durchgeführt.

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

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

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Wahlbach daher am **24.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Auf den Bitzen"** 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 Wahlbach liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Simmern-Rheinböllen, ca. 4 km östlich der Kreisstadt Simmern.

Der insgesamt ca. 1,48 ha umfassende Geltungsbereich "Auf den Bitzen" befindet sich im Osten der Ortslage und ist aufgeteilt in zwei Teilbereiche. Der zur Bebauung vorgesehene Teilbereich A schließt südlich an die Kreisstraße K 52 und östlich an die Kreisstraße K 50 an. Der Teilbereich B befindet sich nord-östlich der Ortslage und ist für die Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen.

### Teilbereich A

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und zumeist wohnbaulich geprägt. Ansonsten schließen südlich und östlich Felder und Ackerland an das Plangebiet an.

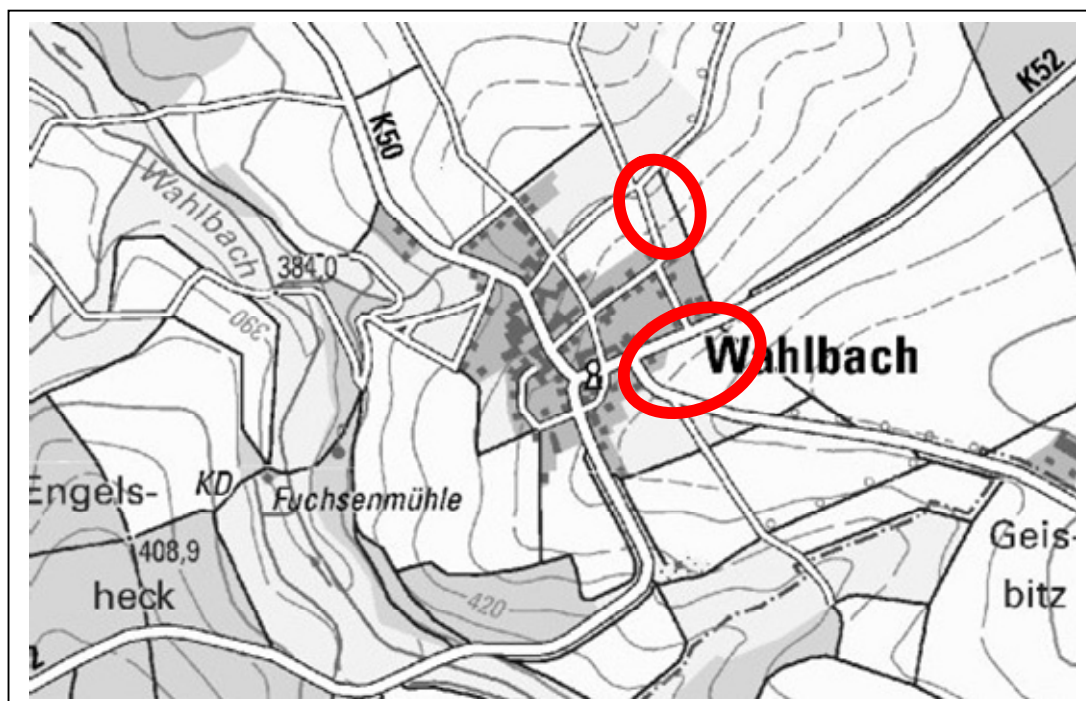


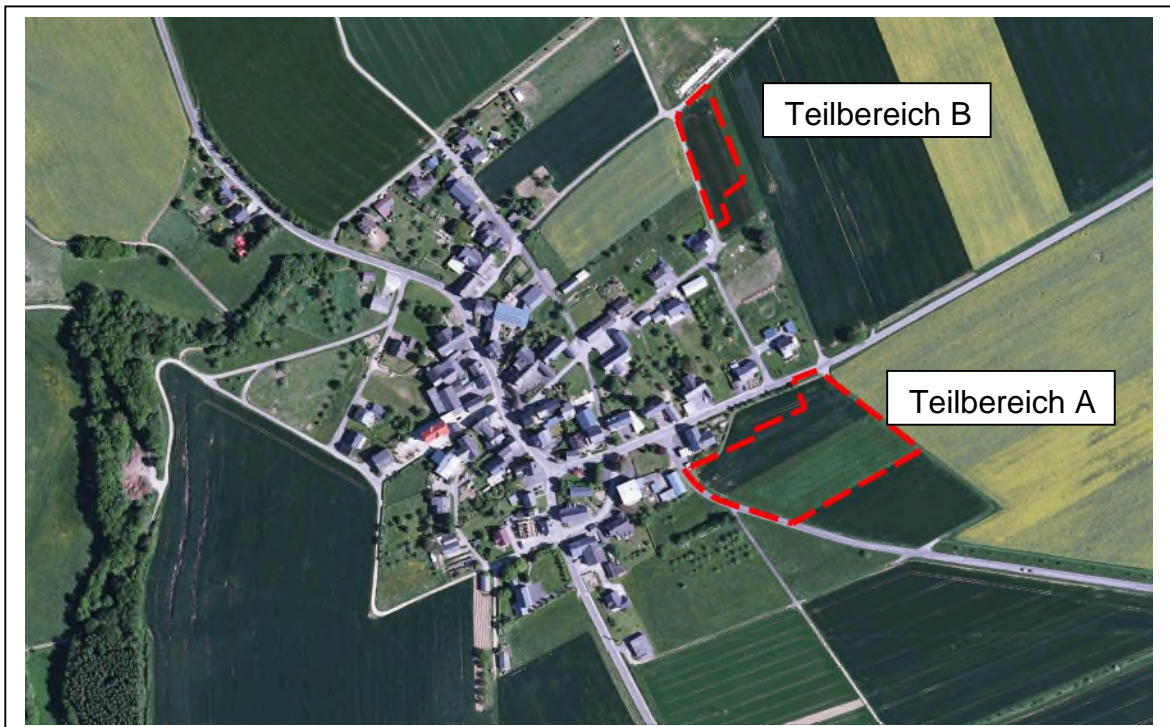
Abb. 1: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) - unmaßstäblich



Die nördliche Parzelle des Teilbereichs wird zurzeit als Ackerland genutzt, die südliche ist Brachland.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist zweigeschossigen Gebäude sind überwiegend als Satteldächer ausgebildet und mit einer dunklen Dacheindeckung versehen.

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Südosten nach Nordwesten hin ab, die durchschnittliche Neigung liegt bei ca. 4 %. Die Geländehöhen liegen zwischen 445 m über NN im Südosten und 442 m über NN im Südwesten.



**Abb. 2: Lage des Plangebietes – unmaßstäblich**

#### Teilbereich B

Der Geltungsbereich liegt nord-östlich der Ortslage, es schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Topographisch fällt das Gelände nach Norden, die Geländehöhen liegen zwischen 434 m über NN im Süden 430 m über NN im Norden, die durchschnittliche Neigung liegt bei ca. 3 %.

Die Parzelle wird zurzeit als Regenrückhaltebecken für das angrenzende Baugebiet ‚Im Amel‘ genutzt. Zwei Becken sind als Kaskaden angeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Teilbereich A: in Flur 5 die Flurstücke 1/4, 1/6, 2/1, 29/14 tlw., 29/15 tlw. sowie in Flur 4 das Flurstück 54 tlw.

Teilbereich B: in Flur 4 das Flurstück 41 tlw.

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

-----

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

#### 3.1 Flächennutzungsplan

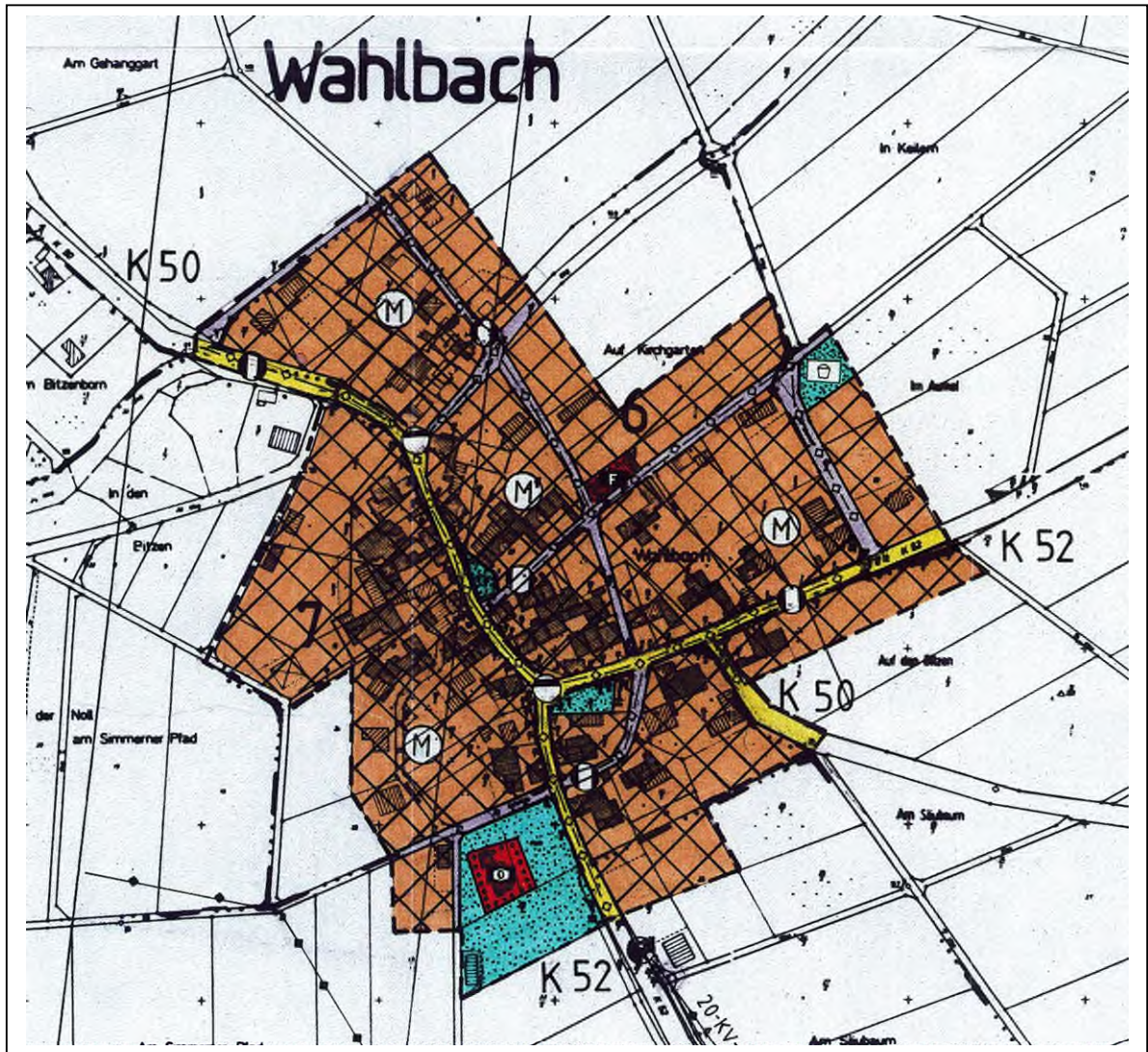


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Simmern – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Verbandsgemeinde Simmern (seit 01.01.2020 fusioniert zur VG Simmern – Rheinböllen) ist ein Teil des betreffenden Teilbereichs A als Mischgebietsfläche dargestellt. Die übrigen Bereiche des Geltungsbereichs befinden sich Außengebiet. Die Kreisstraßen sind bis zur Ortstafel als Straßenflächen dargestellt.

Die künftige Entwicklung stimmt somit nicht mit den Vorgaben des FNP überein.

Auf Basis der Durchführung eines Verfahrens nach § 215a BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



### 3.2 Schutzgebiete

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

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

Es sind keine pauschal geschützten Biotoptypen vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

-----

## 4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine *Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren Innenentwicklung* (§ 215a BauGB). Der Bebauungsplan wird daher in Anlehnung an § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Zusammenhang mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

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

Auch ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

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

### 4.1 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturarmen Freiflächengestaltung entgegenzuwirken werden Festsetzungen getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.



Je angefangene 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Liste I zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf mind. 20 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

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

Die Anlage von vegetationsfreien Steinschüttungsflächen von mehr als 4 qm Fläche ist nicht zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen und Entwässerungsflächen sind mit kräuterreichen Regiosaatgutmischungen einzusäen und dauerhaft durch extensive Mahd zu erhalten.

#### **4.2 Artenschutzrechtliche Potentialanalyse**

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind keine Inanspruchnahmen essentiell nötiger Biotopstrukturen zu erwarten, so dass nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen zu rechnen ist. Ausweichmöglichkeiten sind vorhanden.

Es werden unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten 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.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt eine Bebauung des Plangebietes zu keinerlei negativen Auswirkungen für faunistische Arten. Daher steht einer Bebauung aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen. Es bedarf diesbezüglich keiner vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG.

-----





## **5 Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Kreisstraße K 50. Durch Versetzen des Ortsschildes wird diese Anbindung innerorts sein und als Abbiegung erfolgen.

Die innere Erschließungsstraße wird als Wohnstraße mit einer Breite von min. 6 m ausgebildet.

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

Im östlichen Bereich der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage konzipiert und auf weitere Wendemöglichkeiten am nördlichen und östlichen Ende verzichtet. Dies hat zur Folge, dass diese Grundstücke von Müllfahrzeugen nicht unmittelbar angeeignet werden. Zu diesem Zweck wird im Kreuzungsbereich ein Müllsammelplatz etabliert. Zulässige Behältnisse und Gefäße dürfen am Tage der Abholung bzw. am Abend vorher dort deponiert werden

Der geplante Fußweg an der Kreisstraße K 50 verbindet das Gebiet mit den vorhandenen Fußwegen in Richtung Ortsmitte.

Der bisher vorhandene Wirtschaftsweg im Osten bleibt bestehen und fußläufig mit dem Plangebiet verbunden.

### **5.2 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall angelegt. Die Dimensionierung des Walls wurde in einem schallschutztechnischen Gutachten bestimmt.

### **5.3 Bauliche und sonstige Nutzung**

Da die anschließende Bebauung ebenfalls 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 Beherbergungs- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

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

#### 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.

#### Zahl der Vollgeschosse

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.

Aufgrund von Maßnahmen zum Schutz vor Lärm durch Windkraftanlagen ist der Ausbau des Dachgeschosses oder des Obergeschosses mit Dachschrägen mit schutzbedürftigen Räumen nur mit Einzelnachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit möglich.

#### Gebäudehöhe

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zu sehen.

Um hier eine allzu große Varianz und damit eine Schädigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden die maximal zulässigen Höhen nach Dachtyp festgesetzt.

Bei geneigten Dächern (ab 11° Dachneigung) ist die Traufhöhe auf maximal 7,00 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m begrenzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach (0° bis 10° Neigung) wird die Attika auf maximal 7,00 m begrenzt.

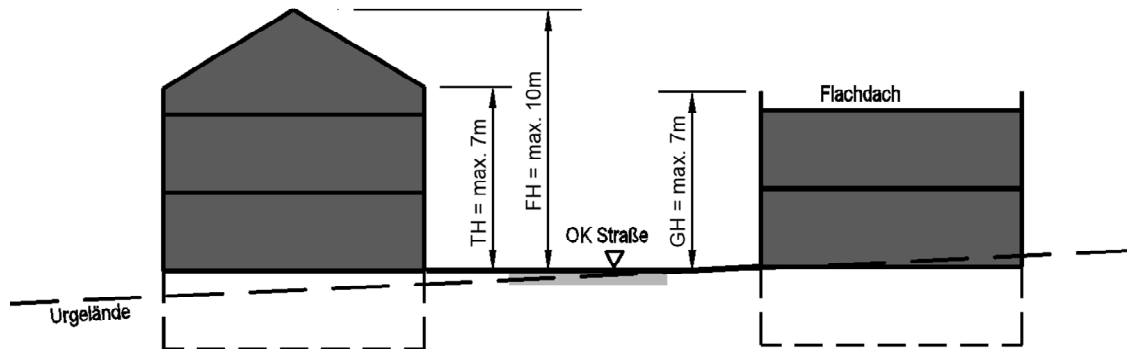


Abb. 4: Schemaschnitt mit Gebäudehöhen – unmaßstäblich

Die Höhe wird in allen Fällen gemessen von der nächsten angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fertigausbau) lotrecht in Gebäudemitte zum maßgebenden Gebäudepunkt. Bei Grundstücken, die an zwei Seiten an Straßen grenzen (Eckgrundstücke), ist als Bezugspunkt die höher gelegene Straße heranzuziehen.

#### Grundflächenzahl

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 0,3 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.

Um eine gute Bebauung von Eckgrundstücken zu gewährleisten sind Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen ausgewiesen, die zu diesem Zwecke zusätzlich zum Baufenster genutzt werden können. Weitere notwendige Stellplätze ohne Überdachung können auch außerhalb dieser Flächen, bzw. außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bauverbotszonen zu den Kreisstraßen K50 und K52 (15 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraßen) müssen in jedem Fall eingehalten werden. Sie sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

#### Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Innerhalb des WA werden pro Wohngebäude nicht mehr als drei Wohneinheiten zugelassen. Im Bereich der Kreisstraßen werden aufgrund der Vorgaben zum



Schallschutz maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Somit wird eine Durchmischung unterschiedlicher Wohntypen und an breites Angebot an Wohnraum ermöglicht. Dies entspricht auch dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

#### Bauverpflichtung

Die Ortsgemeinde plant eine Bauverpflichtung von 5 Jahren beim Verkauf der Baugrundstücke festzuschreiben. So soll das Baugebiet zeitnah und gleichmäßig bebaut werden.

### **5.4 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Auf den Bitzen“ liegt darin, die Ortsgemeinde Wahlbach zukunftsfähig weiterzuentwickeln, 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.

Das ortstypische Straßenbild mit privaten Anpflanzungen soll weitergeführt werden und somit das gärtnerische Anlegen und Pflegen eines Vorgartens festgeschrieben. Dabei sollen Steingärten, mit vollflächiger Folienauslegung und grobem Schotter, vermieden werden. Statt kleinklimatischer Aufheizung durch versiegelte Flächen sollen private Pflanzflächen einen ökologischen Beitrag leisten und ein visuell ansprechendes Straßenbild erzeugen. Dies ist schon bei kleinsten Flächen sinnvoll, es wird jedoch erst ab einer straßenseitigen Grundstücksbreite von 10 m eine 50%ig bepflanzte Vorgartenfläche gefordert.

---

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

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

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



## 6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in den vorhandenen Straßenflächen.

In den neu zu errichtenden Straßen und Gehwegen sind geeignete Trassen für die Unterbringung neuer Telekommunikationslinien vorzusehen. Die Neuerrichtung und –verlegung der Telekommunikationsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate) mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 6.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an die Hauptleitung im Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen.

Löschwasser kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in einer Menge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden.

## 6.4 Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

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

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser befindet sich im Kreuzungsbereich der beiden Kreisstraßen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 13 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG).

Anfallendes Außengebietswasser wird durch eine Mulde am südlichen Rand des Gebiets abgefangen und zusammen mit dem anfallendem Oberflächenwasser, welches nicht auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten wird, abgeleitet. Innerhalb des Plangebiets wird das Oberflächenwasser kanangebunden in vorhandene Regenwasserkanäle geführt und in nördlich der Ortslage gelegene Regenrückhaltebecken geleitet. Diese werden entsprechend erweitert.

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

### Hinweis:

Den Bauherren wird empfohlen das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 25 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen soll, zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden.



## 6.5 Drainagewasser

Bei Drainagewasser handelt es sich nach gesetzlicher Definition nicht um Abwasser, für welches die Verbandsgemeinde gem. § 57 LWG beseitigungspflichtig sind. Daher ist die Einleitung von Drainagewasser in das Abwassersystem nicht zulässig. Drainagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen.

## 6.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Rhein-Hunsrück-Entsorgung“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Der Straßenraum mit entsprechender Wendeanlage ist mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.

-----

## 7 Lärmimmissionen

Um für das Plangebiet verlässliche Aussagen hinsichtlich der Thematik Lärm zu erhalten, wurde das Schalltechnische Büro Pies, Boppard mit einer schalltechnischen Untersuchung zu Geräuschimmissionen von Verkehr und Gewerbe inklusive Windenergie beauftragt. Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich auf dieses Gutachten (AZ: 1/19513/0220/1).

### Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet werden zur Tageszeit im Nahbereich zu den Kreisstraßen überschritten. Dies betrifft die Außenwohnbereiche und nicht bebauten Flächen der betroffenen Grundstücke.

Daher sind als Lärmschutzmaßnahme (LSM 1) Außenwohnbereiche (z.B. Freisitze, Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) nicht zulässig. Die Fläche ist im Bebauungsplan mit LSM 1 gekennzeichnet.

Auch Außenwohnbereich in den oberen Geschossen (Balkone, Loggien) sind bei direktem Schalleinfluss unzulässig. Eine Anordnung im Schallschatten des Gebäudes sowie Außenbereiche mit verglasten Loggien, Wintergärten oder ähnlichen Schutzvorkehrungen kann zugelassen werden.

### Maßnahmen zum Schutz vor Lärm durch Windkraftanlagen:

Im Nordosten, Nordwesten und Südwesten der Ortsgemeinde befinden sich in unterschiedlichen Abständen (min. 1000 m) mehrere Windenergieanlagen. Die dazu vorliegenden Emissionswerte wurden für die Berechnung verwendet. Die Anforderungen an den Schallschutz im Allgemeinen Wohngebiet werden zur Tageszeit eingehalten, jedoch sind nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) Überschreitungen möglich. Die



errechnete Überschreitung von bis zu 3 dB betrifft das gesamte Plangebiet. Nach TA Lärm ist eine Überschreitung um 1 dB zulässig.

Um die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten wurden Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung untersucht und festgesetzt:

#### Gebäudeanordnung

Gebäude im Plangebiet müssen mit der in der Planurkunde festgesetzten Firstrichtung errichtet werden. Die Ausrichtung der Dachfirste muss um ca. 60° bzw. 40° aus der Nord-Süd Richtung gedreht werden, dies entspricht der jeweiligen Orientierung der Erschließungsstraße. Somit können die Gebäude parallel zu Erschließungsstraße angeordnet werden.

Durch diese Maßnahme entsteht eine lärmzugewandte Seite (Nordwest) und drei lärmabgewandte Seiten.

#### Grundrissgestaltung

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ähnliche Räume) können ausschließlich an den lärmabgewandten Seiten offenbare Fensteranteile erhalten.

Bei einer ‚offenen Grundrissgestaltung‘ sind zusätzliche Fensteranteile an der lärmzugewandten Seite (Nordwest) als feststehende Elemente möglich.

Nebenträume (z.B. Bäder, Küchen, Flure, Eingangsbereiche oder ähnliche Räume) mit offenbaren Fensteranteilen sind hiervon nicht betroffen und können auch an der lärmzugewandten Seite (Nordwest) angeordnet werden.

#### Ausbau Dachgeschoss

Das Dachgeschoss oder ein Obergeschoss mit Dachschrägen darf nicht mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und ähnliche Räume) ausgebaut werden.

#### Abweichungen

Wird von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen ist die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens durch einen Einzelnachweis aufzuzeigen.

Dies gilt auch für die Abweichung von einer rechteckigen Gebäudeform.

-----

## **8 Bodenordnung**

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

Die Flächen befinden sich im Besitz der Ortsgemeinde Wahlbach. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist daher nicht notwendig.



## 9 Flächenbilanz

|                          |     |                      |
|--------------------------|-----|----------------------|
| Nettobauland             | ca. | 9.420 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen (öffentlich) | ca. | 390 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrsflächen          |     |                      |
| Straßenflächen           | ca. | 975 m <sup>2</sup>   |
| Fußwege                  | ca. | 160 m <sup>2</sup>   |
| Verkehrsgrün             | ca. | 410 m <sup>2</sup>   |
| Fläche für Entwässerung  |     |                      |
| Regenrückhaltebecken     | ca. | 2.860 m <sup>2</sup> |
| Entwässerungsgraben      | ca. | 555 m <sup>2</sup>   |

---

|            |     |                       |
|------------|-----|-----------------------|
| Plangebiet | ca. | 14.770 m <sup>2</sup> |
|------------|-----|-----------------------|

-----

## 10 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Bitzen“ wurde nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

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

#### Allgemeines

Der Bundestag hat am 23.06.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen, welches am 23.06.2021 im Bundesgesetzblatt verkündet und am 24.06.2021 in Kraft gesetzt wurde.

U.a. wurde durch diese Regelung auch die Bestimmung des § 13b ins Baugesetzbuch eingeführt.

Bis zum 31. Dezember 2022 galt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

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





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

Um einer möglichen Vorratsbeschlussfassung entgegenzuwirken, wurde das Instrument im Vergleich zum Kabinettsentwurf weiter eingeschränkt. Der Aufstellungsbeschluss musste bis zum 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Die Kommunen erhalten damit ein bewährtes Planungsinstrumentarium zur Wohnbaulandmobilisierung. Das Instrument kommt in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien.

Bei der Bauleitplanung fordert das BauGB, auch im beschleunigten Verfahren, von den Gemeinden als Trägern der Bauleitplanung hohe Transparenz und Bürgerbeteiligung, sodass die verschiedenen öffentlichen Belange planmäßig einer gerechten Abwägung zugeführt werden müssten. Es wurden zwar die Verfahrensregularien vereinfacht, nicht aber die materiell-rechtlichen Maßstäbe. Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.

Für diese Planbereiche sind also Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren zulässig, d.h. ohne Umweltprüfung, ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Sie können dabei isoliert oder auch im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

### **Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang**

Wie bereits oben ausgeführt, entfällt bei der Anwendung des § 13b BauGB durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB die Umweltprüfung sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Dies entbindet die planende Gemeinde jedoch nicht davon, dass die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen:

Der Umstand, dass § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen vom Verfahrensbestandteil der Umweltprüfung befreit, entbindet die Gemeinde nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. dazu Krautzberger, a.a.O., § 13a, Rn. 64 - Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 14. Oktober 2015 – 8 C 10342/15 –, Rn. 61, juris).



Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB (= Satz 5 in der im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetzesfassung) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der – uneingeschränkten – Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung (BayVerfGH, E.v. 13.7.2009 – Vf. 3-VII-09 – BayVBl. 2010, 43 ff. = juris Rn. 45; HambOVG, U.v. 8.6.2016 – 2 E 6/15.N – BauR 2016, 2038 ff. = juris Rn. 90; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Stand: August 2016, § 13a Rn. 82, 84), auch etwa in Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8. Aufl. 2015, § 13a Rn. 49, 50). Diese Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt (HambOVG, U.v. 8.6.2016 a.a.O. Rn. 89; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 144). Die Antragsgegnerin hatte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 18. Januar 2017 – 15 N 14.2033 –, Rn. 40, juris).

### **Anwendungsvoraussetzungen**

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

### **Hier**

Das Plangebiet „Auf den Bitzen“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Wahlbach und insbesondere an den überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu kategorisierenden Bestand (Hauptstraße, Im Aumel und Gassenhof) an.

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



## Weitere Voraussetzungen

### a) Positive Voraussetzungen

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

Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 muss gemäß § 13b BauGB weniger als 10 000 Quadratmetern betragen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen muss begründet werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB handelt es sich ausschließlich um den Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Ermittlung des Umfangs erfolgt durch die nach § 19 Abs.1 bis 3 BauNVO festzusetzende Grundflächenzahl und die dadurch konkretisierte Grundfläche.

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

#### Hier

Das Plangebiet umfasst rund 1,48 ha, davon ca. 0,94 ha Wohnbaufläche. Die zulässige Grundflächenzahl wird im WA auf 0,3 festgesetzt. Somit ergibt sich eine Grundfläche für das geplante allgemeine Wohngebiet von 2.820 m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.

### b) Negative Voraussetzungen

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB wurde 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 war nach §§ 13b i.V.m. 13a 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.



## **Vorhandene Potentiale in der Gemeinde**

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 Abs. 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Abs. 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 Wahlbach verfügt selbst über keine in ihrem Besitz befindliche Bauplätze.

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

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

Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Familien aus Wahlbach 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 ortsgerichteten Wohnbaugebietes zwingend erforderlich.

### **Ergebnis**

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



## Rechtsfolgen

### Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verwies auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden. Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung

So bestimmt seitdem § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, dass grundsätzlich für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erklärte auch diese für das vereinfachte Verfahren geltenden Verfahrenserleichterungen für das beschleunigte Verfahren für entsprechend anwendbar.

Die Ausnahmen vom europarechtlich vorgegebenen Grundsatz, dass sämtliche Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB), werden also über die Fälle des vereinfachten Verfahrens hinaus erweitert auf das beschleunigte Verfahren; auch die von diesem erfassten Bebauungspläne, also bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung, unterliegen damit keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

### Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der plane-



rischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB galten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweisen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Diese Fiktion beinhaltet faktisch eine Freistellung der erfassten Bebauungspläne von der Ausgleichsverpflichtung. Nach der amtlichen Begründung des Gesetzentwurfs wird dies für notwendig erachtet, um die Praktikabilität der beschleunigt aufzustellenden kleinräumigen Bebauungspläne zu erreichen. Im Hinblick auf die besonderen Merkmale dieser Bebauungspläne und das mit ihnen verfolgte Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu begrenzen und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, wird diese Regelung für gerechtfertigt gehalten. Der Gemeinde bleibt es unbenommen, trotz der gesetzlich vorgesehenen Freistellung von der Ausgleichsverpflichtung nach allgemeinen Grundsätzen einen Ausgleich zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zu treffen, da die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

## **Bebauungsplanaufstellung**

### **Verfahren**

Wie oben festgestellt, konnte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf den Bitzen“ als beschleunigtes Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB durchgeführt werden.

Daraus folgte insbesondere, dass kein Umweltbericht erstellt werden muss, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist und auf die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann.

### **Verfahrensdurchführung nach dem 01. Januar 2024**

Durch die Änderungen des Baugesetzbuchs zum 1. Januar 2024 kann das Verfahren des Bebauungsplans unter Anwendung des § 215a BauGB fortgeführt werden. Entsprechend wurde im Februar 2024 eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese kam zum Ergebnis, dass mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wenn die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Wiedereingrünung umgesetzt werden. Eine Pflicht zur weiterführenden UVP-Prüfung ist nicht gegeben.

In einem ergänzenden Verfahren wird die UVP-Vorprüfung zusammen mit den Unterlagen aus dem vorangegangenen Beteiligungsverfahren nochmals ausgelegt.



Die Unterlagen und Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben dabei inhaltlich gleich.

### **Natur- und Artenschutz**

Die Belange des Naturschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach wie vor in die Abwägung einzustellen und bei der zu treffenden Entscheidung in dem ihnen zukommenden Umfang zu berücksichtigen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens durch die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auch beachtet und umgesetzt:

#### **a) Vermeidungsgebot**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich nur ein für die Ortsentwicklung notwendig großes Gebiet.

Auch das Erschließungssystem wurde auf das zur ordnungsgemäßen Abwicklung des zu erwartenden Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehrs erforderliche Maß bestimmt. Damit wurde – entsprechend dem System und den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – der Eingriff auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt.

#### **b) Kompensationsmaßnahmen**

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 215a i.V.m. 13a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzicht nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Dementsprechend sollen verschiedene Begrünungsmaßnahmen für die neuen Bauflächen vorgesehen werden.

#### **c) Artenschutz**

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

Wahlbach, den.....

.....  
(Alexandra Krebs, Ortsbürgermeisterin)