

---

## - BEBAUUNGSPLAN -

"Im Bangert", Ortsgemeinde Eppenrod

### Begründung

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



Ingenieurgesellschaft  
Dr. Siekmann + Partner mbH

---

April 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	Regionaler Raumordnungsplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Schutzgebiete	8
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	9
5	Städtebauliche Konzeption	24
5.1	Erschließung	24
5.2	Bauliche und sonstige Nutzung	24
5.3	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	26
6	Ver- und Entsorgung	27
6.1	Stromversorgung	27
6.2	Fernmeldeanlagen	27
6.3	Außengebietswasser, Starkregen und Hochwasservorsorge	27
6.4	Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser	28
6.5	Müllentsorgung	29
7	Bodenordnung	30
8	Flächenbilanz	30
9	Verfahrensart	30



## 1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Um der großen Nachfrage nach geeigneten Bauflächen hinsichtlich der Nutzung Wohnen, in Eppenrod gerecht zu werden, plant die Ortsgemeinde die Ausweisung eines entsprechenden Baugebietes als Siedlungserweiterung im Südwesten 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 eigene Baugrundstücke, 3 befinden sich in Privateigentum. 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 Eppenrod aktuell wenig Leerstand – die meisten freigewordenen Häuser wurden umgehend weiter veräußert und sind bewohnt oder befinden sich aktuell in der Sanierung.

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 (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Eppenrod hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, 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.

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

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

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 nicht nur eine artenschutzrechtliche Risikobetrachtung, sondern auch eine Bestandsaufnahme des Plangebietes sowie eine Betrachtung der betreffenden Schutzgüter durchgeführt. Dies genügt den Anforderungen einer umweltrechtlichen Vorprüfung.

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.*

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Eppenrod daher am **22.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Im Bangert"** gefasst.

Am 06.09.2023 wurde ein Umstellungsbeschluss zur Fortführung des Verfahrens auf Basis des § 215a BauGB 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.

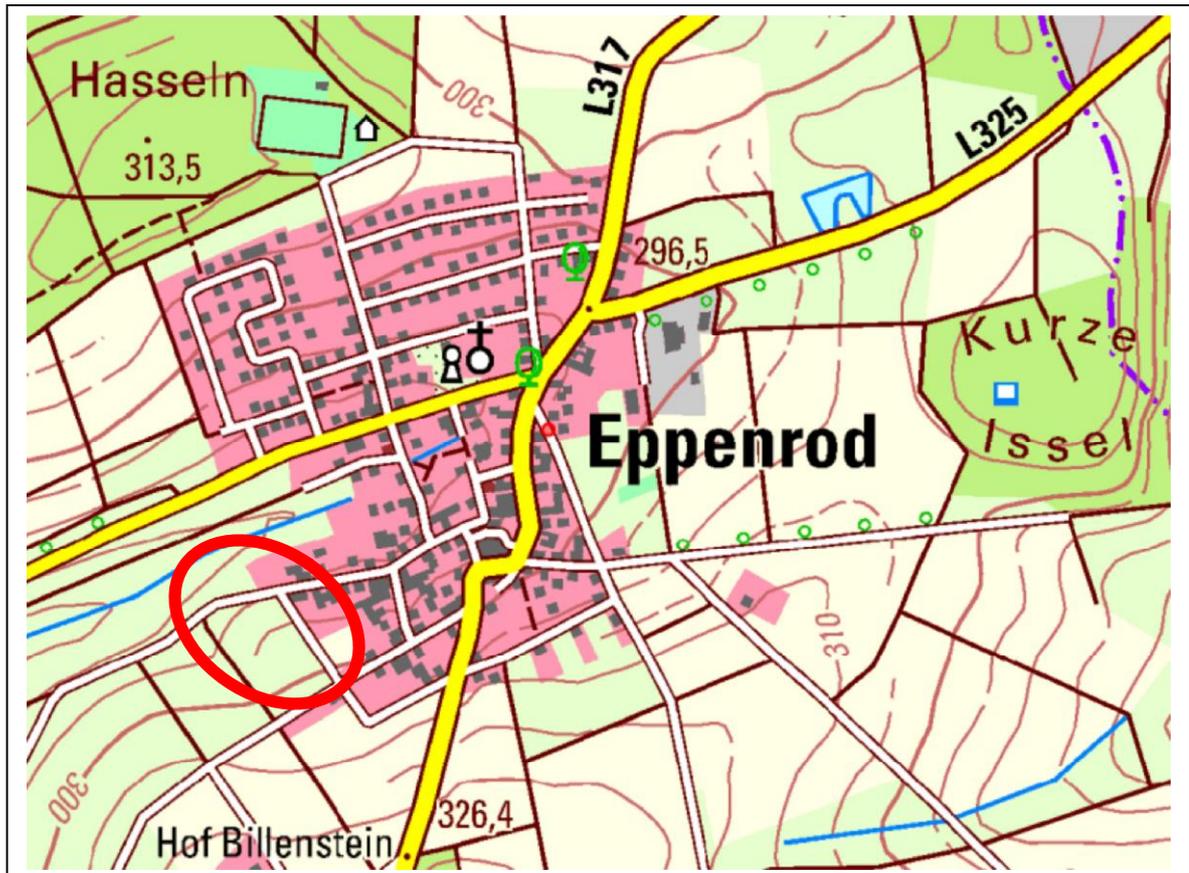
Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Eppenrod liegt innerhalb der Verbandsgemeinde Diez (Rhein-Lahn-Kreis).

Der ca. 1,75 ha umfassende Geltungsbereich "Im Bangert" befindet sich am südwestlichen Rand der Ortslage.

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und überwiegend wohnbaulich geprägt. Im Norden schließen sich Grünflächen und im Westen Ackerflächen an.



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

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit intensiv als Acker- und Grünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich Bewuchs in Form einzelner Bäume und Sträucher.

Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist überwiegend wohnbaulich geprägt, der Flächennutzungsplan weist diese Bereiche als gemischte Bauflächen aus.

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

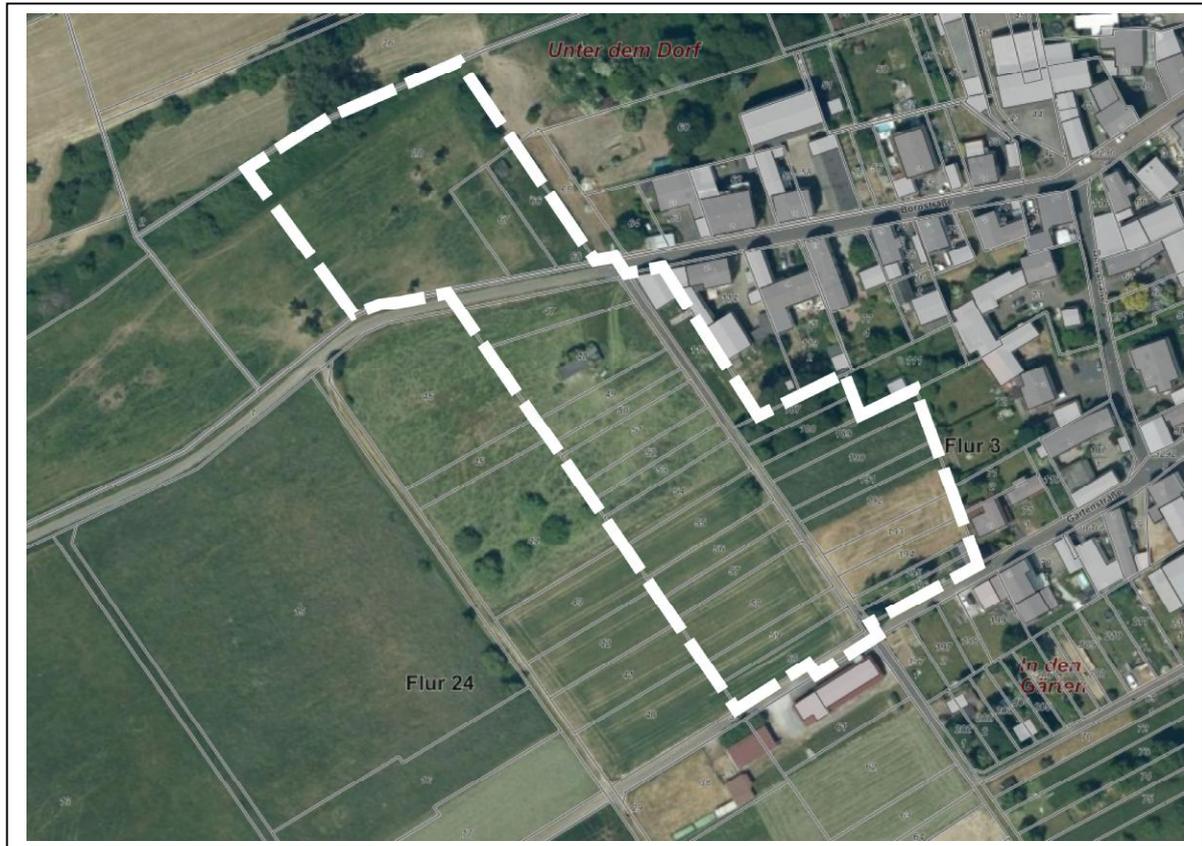


Abb. 2: Lage des Plangebietes (Auszug aus LANIS RLP) – unmaßstäblich

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Südosten nach Nordwesten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 9 % liegt. Die Geländehöhen, liegen zwischen ca. 302 m über NN im Südosten und 285 m über NN im Nordwesten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fluren 3, 4 und 24. 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.

Die vorhandenen Fußwegebeziehungen bleiben vollständig erhalten. Eine Bedeutung für den regionalen oder überregionalen Ausflugsverkehr wird nicht gesehen. 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.

### 3.2 Flächennutzungsplan

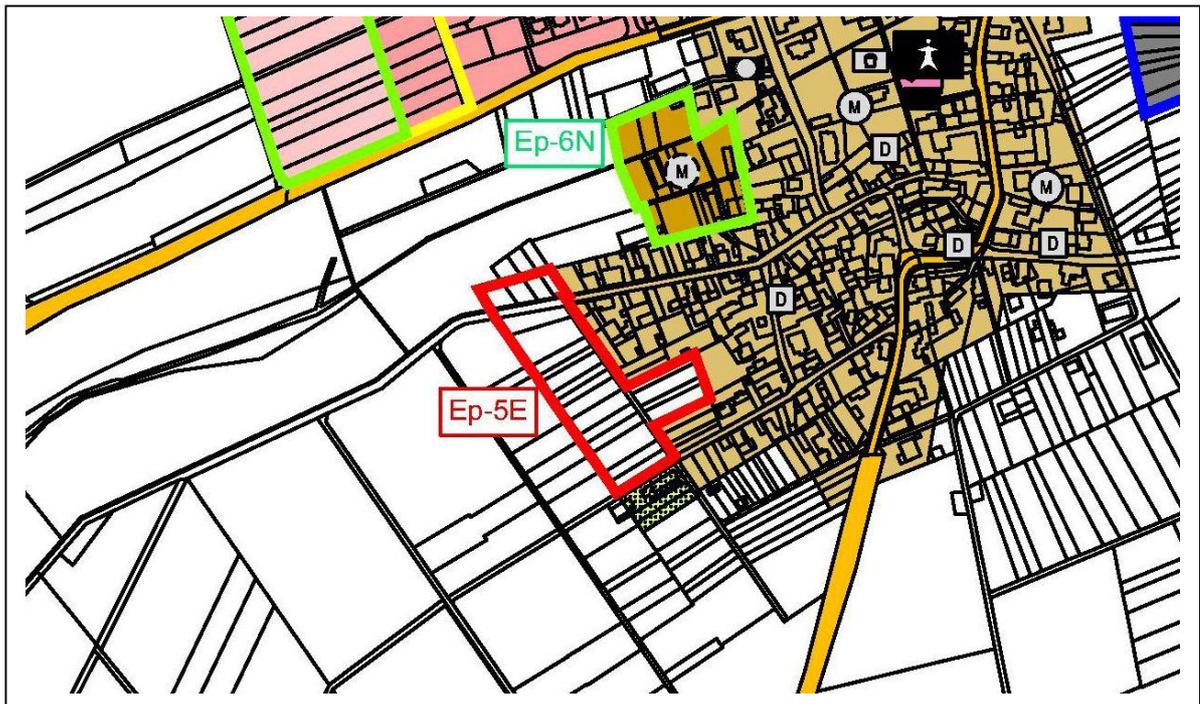


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der VG Diez – unmaßstäblich

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Diez ist der betreffende Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan stimmt somit mit der beabsichtigten Ausweisung einer Wohnbaufläche/eines allgemeinen Wohngebietes überein. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.

### 3.3 Schutzgebiete

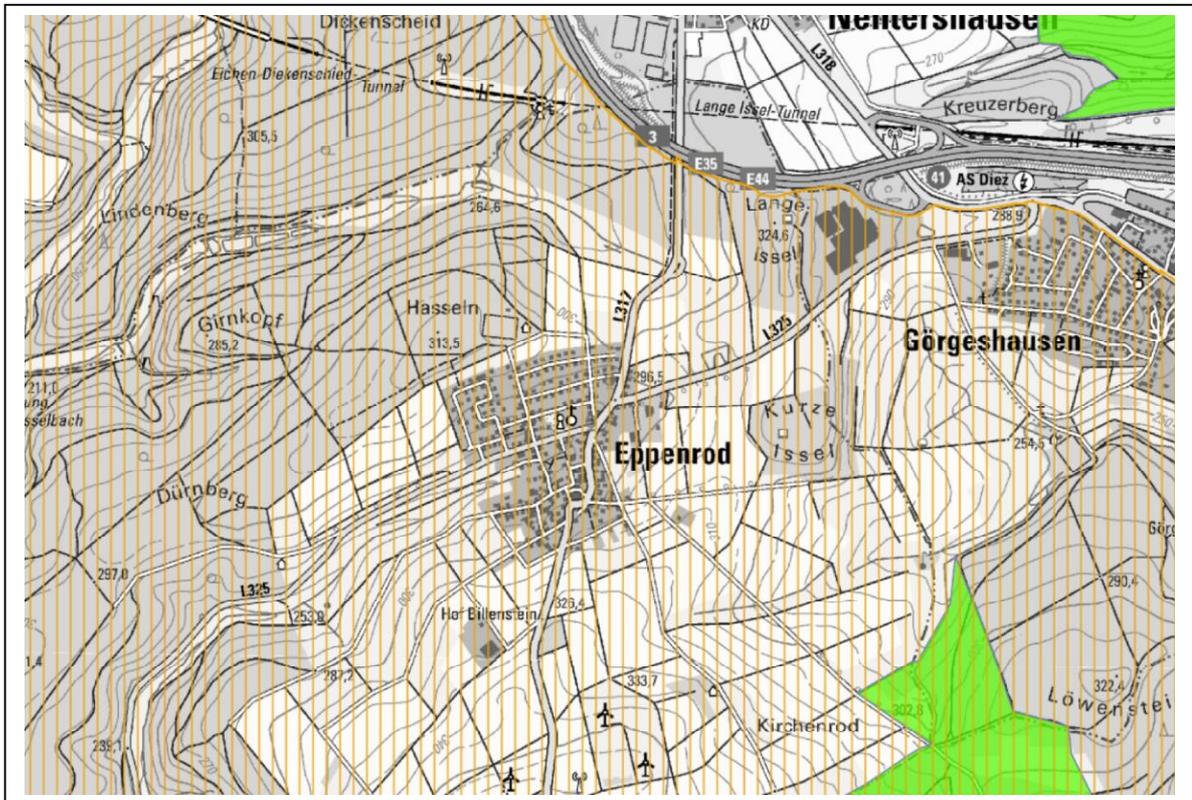


Abb. 4: Auszug aus Natura 2000 – unmaßstäblich

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche. Der Planungsbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

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

Im Kompensationskataster des LANIS sind keine Kompensationsflächen im beabsichtigten Planungsraum und Umfeld eingetragen.

#### Naturparke

Der vorgesehene Geltungsbereich befindet sich, wie die gesamte Gemeindefläche Eppenrod, im Naturpark Nassau (Verordnung vom 30. Oktober 1979, berichtigt GVBl. 1980 S. 70; geändert durch Verordnung vom 21. Januar 1992, GVBl. S. 41). Nach § 1 (2) der Verordnung gilt:



Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes in baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteile des Naturparks. Das gleiche gilt für Abbauflächen von Bodenschätzen, für die beim Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung eine behördliche Abbaugenehmigung erteilt war.

### **FFH-Gebiete**

Das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (5613-301) liegt ca. 1,3 km Luftlinie südöstlich 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 auf das FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem Mindestabstand von 1,3 km zum FFH-Gebiet.

Geschützte Lebensraumtypen und Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

Indirekte Auswirkungen ergeben sich nicht. Lärm während der Bauphase wird kurzzeitig entstehen, Beeinträchtigungen von Arten des FFH-Gebietes entstehen nicht.

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

Es ist nicht mit indirekten Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### Ergebnis

Es treten keine Konflikte mit den Schutzziele des FFH-Gebietes „Lahnhänge“ 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).

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 zurück geht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

#### Zusammenfassende Bewertung

Der Planbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Biotopvielfalt ist mäßig, steigt zum Bornbach hin an, der Biotopwert durchschnittlich. Störungen bzw. Beeinträchtigungen ergeben sich aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Siedlungs- und Erholungsnutzung vor allem für Boden und Tierwelt.

Die Bedeutung der Planungsfläche für den Arten- und Biotopschutz wird als mäßig hoch eingestuft. Dabei sind die Obstbäume sowie die Ufergehölze am Bornbach von hoher Wertigkeit.

Bedeutungsvolle Potentiale hinsichtlich Boden, Klima und Wasser sind nicht vorhanden.

Markante Vegetationsstrukturen mit Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Ortsbild sind die Obstbäume im Geltungsbereich sowie die Obstbaumreihe und der Ufergehölzsaum.

Das Planungsgelände besitzt als Teil des Gesamtlandschaftsraumes höhere Bedeutung für die Naherholung.

Es ergeben sich insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen.

Die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung liegt im mittleren Erheblichkeitsbereich.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen zuerst durch die Geländemodellierungen, im Nachgang durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen weitgehend verloren. Die negativen Auswirkungen sind im hohen Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen versiegelt werden.



Der Verlust von Infiltrationsfläche liegt im mittleren Bereich.

Zu erwartende Eingriffe in den Bornbach durch eine Einleitestelle werden als gering und kompensierbar eingeschätzt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer bis mittlerer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus den zu beanspruchenden Biotopen von insgesamt geringer bis mittlerer Wertigkeit in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

#### Bilanzierung

Die Eingriffsbeschreibung und – bewertung wurde aus dem Fachbeitrag Naturschutz zum Antrag gemäß den §§ 8, 9, 10 und 57 WHG auf Erlaubnis für die Versickerung von zurückgehaltenem Niederschlagswasser und Einleitung von Oberflächenwasser über eine Einleitestelle in den `Bornbach` (Gewässer III. Ordnung) vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Freier Landschaftsarchitekt Erhard Wilhelm, Heistenbach) entnommen bei Integration aller im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung.

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 145.322 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Rückhaltefläche ergab 121.504 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 23.818 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.

#### Ermittlung des Biotopwertes vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EB1	Fettweide, intensiv genutztes, frisches Grünland	8	10.227	81.816
EE1	Brachgefallene Fettwiese	13	280	3.640
HJ4	Gartenbrache	11	326	3.586
BF5a	Obstbaumgruppe, mittlere Ausprägung	15	415 (=80+80+80+80+95) (ohne Zähler, da übertraufte Fläche)	6.225
KA2	Gewässerbegleitender feuch- ter Saum / Hochstaudenflur, linienförmig, naturnah oder mit wertge-	16	720	11.520



	benden Merkmalen z. B. struktur- oder artenreich			
BF1a	Baumreihe, mittlere Ausprägung	15	135	2.025
HK1	Streuobstgarten, strukturreich	11	550	6.050
HJ2	Nutzgarten, strukturarm	7	470	3.290
HN1	Gebäude, Schuppen, Hütte	0	190	0
HM5	Pflanzenbeet	6	10	60
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet	6	3.031	18.186
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe auf stickstoffreichen Standorten	12	90	1.080
EA0	Fettwiese, intensiv genutzt	8	303	2.424
VB1	Feldweg, versiegelt	0	978	0
BE1	Weiden-Ufergehölz, junge Ausprägung	13	140	1.820
BF4a	Obstbaum, mittlere Ausprägung	15	240 (ohne Zähler, da übertraufte Fläche) (3 x 80)	3.600
	<b>Gesamt:</b>		<b>17.450</b>	<b>145.322</b>

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Nach dem Praxisleitfaden erfolgt die Bewertung von Einrichtungen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung nach dem jeweiligen Biotoptyp bzw. der jeweiligen Nutzung. Somit werden Maßnahmen der Minimierung und der Kompensation des RRB und seiner Umgebung innerhalb des Geltungsbereichs hier mitaufgeführt.

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
HN1	Gebäude (überbaute Fläche)	0	5.938	0
HJ1	Ziergarten, strukturreich durch Pflanzbindungen	11	5.372	59.092
VA3	Gemeindestraße	0	1.985	0
BF1a	Baumreihe, Bestandserhaltung	15	60	900
KA	Feuchter Saum, naturnah, Bestandserhaltung	16	520	8.320
BE1	Weiden-Ufergehölz, jung, Bestandserhaltung	13	100	1.300
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatt- haferwiese), mäßig artenreich <i>(hier: eingesäte Bereiche der Böschungen des Beckens / innerhalb der Umzäunung)</i>  <i>Abwertung wegen technischer Überprägung/ Veränderung des Bodengefüges</i>	13 (=15-2)	366	4.758
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatt- haferwiese), mäßig artenreich <i>(hier: eingesäte Bereiche in der Sohle des Beckens)</i>	12 (=15-3)	184	2.208



	<i>Abwertung wegen technischer Überprägung/ Befestigung mit Gabionenkies/ Veränderung des Bodengefüges</i>			
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsanteil <i>(hier: Einbauten/ Bauwerke)</i>	0	5	0
HT2	Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad, geschotterter Belag oder wassergebundene Decke <i>(hier: Wartungsweg)</i>	3	307	921
FN3	Graben mit extensiver Instandhaltung, naturnahe Ausbildung <i>(hier: Auslaufgraben im Bereich Einleitungsstelle)</i>	13	10	130
FN6	Beton-/Steinrinne <i>(hier: Steinschüttungen auf Magerbeton)</i>	0	54	0
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatt- haferwiese), mäßig artenreich <i>(hier: Entwicklung Wiese im Baufeld außerhalb der Umzäunung)</i>  <i>Abwertung wegen Verdichtung</i>	14 (=15-1)	582	8.148
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatt- haferwiese), artenreich <i>(hier: Entwicklung Wiese außerhalb der Umzäunung)</i>	19	1.498	28.462
KA2	Gewässerbegleitender feuchter Saum / Hochstaudenflur, linienförmig, naturnah oder mit wertgebenden Merkmalen z. B. struktur- oder arten- reich <i>(hier: Wiederentwicklung Uferhoch- staudenfluren im Baufeld)</i>  <i>Abwertung wegen Verdichtung</i>	15 (=16-1)	220	3.300
BD2	Strauchhecke, aus autochthonen Arten, mittlere Ausprägung <i>(„Time-lag“ von 1,2)</i> <i>(hier: Strauchpflanzungen)</i>	13 (=15/1,2)	249	3.237
BF3	Laubbäume, mittlere Ausprägung <i>(„Time-lag“ von 1,2)</i> <i>(hier: Baumpflanzungen)</i>	13 (=15/1,2)	56 <i>(ohne Zähler, da übertraufte Fläche)</i> (=4 x 14)	728



	<b>Gesamt:</b>		<b>17.450</b>	<b>121.504</b>
--	----------------	--	---------------	----------------

Bilanz:

Der Biotopwertverlust beträgt

145.322 – 121.504 = 23.818 Punkte

der damit einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entspricht.

Kompensation durch Ersatzmaßnahme Umwandlung von artenarmer Fettweide in artenreiche Extensivwiese, Teilfläche aus Parzelle 9, Flur 5, Gemarkung Eppenrod

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EB1	Fettweide, intensiv genutztes, frisches Grünland	8	2.700	21.600
	<b>Gesamt:</b>		<b>2.700</b>	<b>21.600</b>

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biototyp	Biotopwert/ m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert
EA1	Fettwiese, Flachlandausbildung (Glatt- haferwiese), artenreich	19	2.700	51.300
	<b>Gesamt:</b>		<b>2.700</b>	<b>51.300</b>

Aufwertung: 29.700 Biotopwertpunkte

Grünordnerische Maßnahmen

Rodungen werden nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit von 1. Oktober bis 1. März durchgeführt.

Zuvor werden die Bäume, incl. Nistkästen, auf das Vorhandensein dauerhafter, geschützter Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG wie quartiergeeignete Höhlen, Horste usw. untersucht.

Liegt zwischen der Begehung und der Rodung ein Zeitraum von mehr als 8 Tagen werden unbesetzte Höhlen verschlossen, damit sich bis zur Durchführung der Rodung nicht noch Tiere in der Höhle ansiedeln.



Zum Verschluss wird am besten zerknülltes Zeitungspapier genommen, dass sich gut an die Form und Größe des Höhleneingangs anpasst. Zum Schutz gegen Regen und Feuchtigkeit wird das Zeitungspapier in Plastiktüten gepackt.

Es werden bei Inanspruchnahme von Bäumen mit Baumhöhlen oder zum Quartier geeigneten Rindenspalten Nistkästen sowie Fledermauskästen auf gemeindeeigenen Flächen an Bäumen und an Grundstücken angebracht.

Der Ersatz liegt im Verhältnis 1 : 1 je beanspruchtes Quartier (Baumhöhle oder Rindenspalte).

### **Ausgleichsmaßnahmen**

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 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum, vorzugsweise 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.

Ziel:

Erhöhung des Struktureichtums und Biotopangebotes im Siedlungsraum  
Klimatische Verbesserung



## AM1 Naturnahe Gestaltung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen

### Gestaltungsmaßnahmen der Rückhalteinrichtungen § 9 (1) Nr.20 BauGB

Vorgaben zur möglichst landschaftsgerechten Gestaltung der Rückhalte-/Versickerungseinrichtung:

- Herstellung des Rückhalte-/Versickerungsbeckens als offenes Becken in Erdbauweise
- möglichst flache Ausbildung der Böschungen,
- Ausrunden von Böschungskrone und –fuß
- Einsaat der Sohlbereiche der Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung für wechselfeuchte Standorte nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege (vgl. Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen)
- Einsaat der sonstigen nicht befestigten Flächen innerhalb der abgezäunten Versickerungseinrichtung mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung, z.B. Mischung für Biotopentwicklungsflächen GF 813 nach Beendigung der Baumaßnahme, dauerhafte extensive Pflege (vgl. Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen)
- Für die Einsaaten sind gebietseigene Saatgutmischungen aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 25 % zu verwenden.
- Für die erforderliche Umzäunung des Rückhalte-/Versickerungsbeckens ist ein Maschendraht-Zaun in grüner, nicht reflektierender Farbgebung (maximale Höhe: 1,8 m) zu verwenden.
- Zur Vermeidung von Barriereeffekten ist die Einfriedung so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm über der Geländeoberfläche eingehalten wird.
- Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:  
extensive Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts; Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz ist untersagt.

Einleitestelle in den Bornbach:

Der Auslass der Rohrleitung DN 200 ist mindestens 5 m vom eigentlichen Gewässerbett entfernt anzuordnen.

Anschließend an den Auslass der Rohrleitung soll ein trichterförmiges Einleitungsgerinne angelegt werden. Der Übergang in den Bachlauf ist im möglichst spitzen Winkel auszubilden.

Anpflanzung von Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung  
§ 9 (1) Nr.25 b BauGB

Es sind im Bereich der Fläche für Abwasserbeseitigung Anpflanzungen von Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung vorzunehmen.

Es sind ein- bis fünfreihige Gehölzpflanzungen aus standorttypischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung (als Heister) anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Der Anteil an Heisterpflanzen soll bei 5 % liegen.



Pflanzliste Strauch-/Heisterpflanzungen:

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume II. Ordnung (Heister):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Es darf ausschließlich gebietseigenes Pflanzgut (Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“) verwendet werden.

Pflanzabstand Sträucher: 1 x 1,5 m, Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu 3-5 Stück pro Art

Mindest-Pflanzqualität: Sträucher: v.Str. 4 Tr., 60 - 100 cm; Heister: v.Hei. mB., 150 - 200 cm

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Bauausführung folgenden Pflanzperiode (November-April) zu erfolgen. Pflanzausfälle sind innerhalb der ersten 3 Jahre in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Bei Gehölzpflanzungen außerhalb der Zaunanlage sind geeignete Maßnahmen gegen Wildverbiss durchzuführen.

Die Durchführung einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege über mind. 3 Jahre ist zu gewährleisten.

Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen  
§ 9 (1) Nr.25 b BauGB

Im Umfeld des geplanten Beckens sind 4 Stück hochstämmige Wildobstbäume pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwendende Art: Vogelkirsche (Prunus avium)

Mindest-Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v., StU (Stammumfang) 12-14 cm

Die Baumpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss bzw. Beeinträchtigungen durch Wühlmausfraß zu schützen.

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Gebrauchsfertigstellung bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens folgenden Pflanzperiode (November-April) zu erfolgen.

Pflanzausfälle sind innerhalb der ersten 3 Jahre in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:

Durchführung von Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Wässern, Kontrolle und Ausbessern der Anbindungen, Lockern des Bodens) über insgesamt mind. 3 Jahre



Ziel:

Aufwertung der Arten- und Strukturvielfalt und Verbesserung des Lebensraumangebots,  
Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Minderung der Erosionsgefahr auf den entstehenden Böschungen  
Beitrag zur landschaftsgerechten Einbindung der Versickerungseinrichtung in die Umgebungsstrukturen  
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gewässerbetts des Bornbachs

AM2 Entwicklung einer artenreichen, extensiv zu pflegenden Wiesenfläche

Die im Plan entsprechend dargestellte Fläche ist mittels Einsaat mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutermischung in Grünland umzuwandeln und dauerhaft extensiv als Wiese zu unterhalten. Etwaige baubedingte Bodenverdichtungen sind zuvor zu lockern.

Für die Einsaat ist eine artenreiche, gebietseigene Einsaatmischung aus dem Ursprungsgebiet „Rheinisches Bergland“ mit einem Kräuteranteil von mind. 25 % zu verwenden.

Pflege-/ Unterhaltungsmaßnahmen:

zweimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts

Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Umfang: ca. 2.080 m<sup>2</sup>

Ziel:

Aufwertung der Artenvielfalt durch Entwicklung extensiv zu pflegender Wiesen, Verbesserung des Lebensraumangebots im Offenland, standortgerechte Wiederbegrünung

Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Verbesserung der Bodenfunktion und des Bodenschutzes

Aufwertung des Landschaftsbilds durch Entwicklung kulturlandschaftlich typischer Nutzungsformen.

**Ersatzmaßnahmen**

E1 Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Die Parzelle 9, Flur 5, Gemarkung Eppenrod (Gesamtfläche 13.110 qm) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Eppenrod.

Davon wird ein Teil von 2.780 qm als Fläche für die noch benötigten Kompensationsmaßnahmen verwendet.

Es handelt sich um eine bislang dauerhaft umzäunte, intensiv genutzte Viehweide von mittlerem Standort. Jahreszeitlich bedingt konnte keine Grünlandkartierung nach Braun-Blanquet vorgenommen werden, jedoch ist durch Augenschein im Winter 2024 sowie anhand der Luftbilder die intensive Nutzung bzw. Narbenstrapazierung und strukturelle Ausbildung zu erkennen.



Die Einstufung als Fettweide mittleren Standortes analog zu den Weideflächen des geplanten Regenrückhaltebeckens weiter westlich ist daher folgerichtig.

Die gesamte Parzelle liegt im kartierten Biotopkomplex BK-5613-0120-2009 – Bornbach östlich Isselbach.

### **Pflanzmaßnahmen**

#### Anpflanzung von Hecken (M1)

§ 9 (1) Nr.25 a BauGB

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

Zu pflanzen ist eine 3-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 Krautsaum zu entwickeln ist und als Pflegeweg für die Hecke erforderlich ist.

Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste II zu entnehmen.

Beispielhaftes Pflanzschema:

```
A A D D B B -----  
  A D C D B B Rapport  
A A C C B B -----
```

- A Cornus sanguinea - Hartriegel
- B Ligustrum vulgare - Liguster
- C Corylus avellana - Haselnuss
- D Prunus spinosa - Schlehe

Pflanzgrößen: Sträucher 60 – 80 cm, 2 x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahme wird auf die Pflanzbindungen innerhalb der Bauflächen angerechnet.

#### Oberflächenentwässerung (M2)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen dienen der Ableitung und Rückhaltung bei Starkregenereignissen. Sie sind mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland einzusäen. Die Anpflanzung von Sträuchern aus der Pflanzenliste II ist zulässig.



Darüber hinaus wurde für den Bereich eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese kommt zu folgender **zusammenfassenden Bewertung**:

Vorgenommen wurde eine theoretische artenschutzrechtliche Vorabbeurteilung 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 5513 Meudt
- Artennachweise aus dem LANIS, Rasterblatt 4225582

Aus den vorliegenden Daten wurden die auf dem Gelände des vorgesehenen Geltungsbereichs potentiell vorkommenden Tierarten ausgewählt. Unter Berücksichtigung der Biotoptypen im Gelände ergeben sich vorab bereits weitere Ausschlüsse, z.B. von aquatischen Arten und Libellen, da keine Wasserflächen vorhanden sind. Es bestehen keine Laichmöglichkeiten für Amphibien und keine aquatischen Lebensräume. Wanderungen von Amphibien bestehen im Plangebiet oder angrenzend zum Plangebiet nicht.

Außerdem wurde das Planungsgelände am

- 23.04.2022 von 10.00 – 12:00 Uhr (Temperatur im Mittel + 12° C, niederschlagsfrei, leicht bewölkt)  
begangen.

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

#### Fledermäuse

Das Plangebiet weist im Bereich der Gärten potentielle Sommerquartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf, die in Rindenspalten und Baumhöhlen sein könnten. Größere, frostsichere Baumhöhlen sind nicht vorhanden, so dass von Winterquartieren nicht auszugehen ist.

Die Bäume außerhalb der Gärten weisen keine Quartiereignung auf.

Die Rodung von Gehölzen in der Winterzeit verhindert eine Störung bzw. die Tötung von Fledermäusen, da etwaige Sommerquartiere zu diesem Zeitraum bereits verlassen sind.

Das Gebiet ist Teil möglicher Jagdreviere.

Die intensive Grünland- und Ackernutzung führt zu einer Einschränkung des Insektenreichtums auf dem ohnehin kleinflächigen Bereich. Es kann sich hier daher nicht um ein signifikantes Jagdrevier handeln. Nach Norden und Westen anschließend reicht das Grün- und Ackerland weiter. Somit wird durch die geplante Bebauung nur ein kleiner Teil des gesamten Jagdreviers beansprucht. Eine Verschlechterung der Populationen bzw. des Erhaltungszustandes der Arten wird hierdurch nicht entstehen.



Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Fledermäusen ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Andere Säugetiere

Das Plangebiet besitzt keine ausreichenden fruchtragenden Sträucher, die den Bedarf an vielfältiger Nahrung der Haselmaus erfüllen könnten. Darüber hinaus fehlt es an geeigneter Deckung durch Unterholz.

Es konnten weder bodennahe Überwinterungsnester noch Tagesnester in Gehölzen gefunden werden.

Vorkommen der Haselmaus werden daher für das Plangebiet ausgeschlossen.

Die Wildkatze ist aufgrund ihrer scheuen Art im und um das Plangebiet auszuschließen.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Säugetieren ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Reptilien

Die Zauneidechse besitzt im Untersuchungsraum in der Brennholzlagerfläche der Parzellen 195/196 einen geeigneten Teillebensraum. Geeignete Eiablageplätze fehlen jedoch.

Die Grünland- und Ackerflächen sowie anderen Flächen des Planungsraumes scheiden als Lebensraum aus.

Falls sich an warmen Tagen auf dem Holzlager Tiere sonnen, so kann es sich nur um die zeitweise Nutzung eines Teilhabitates handeln, stabile Populationen sind nicht möglich.

Die Schlingnatter ist für den Planbereich auszuschließen: Es bestehen keine geeigneten Biotope für die Schlingnatter.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Reptilien ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

#### Insekten:

Käfer- und Heuschreckenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsgebiet nicht relevant.

An Schmetterlingen artenschutzrechtlich relevante Arten wie der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris nausithous*), der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Phengaris teleius*) sind aufgrund fehlender Lebensräume/Futterpflanzen im Plangebiet sowie angrenzend des Plangebietes auszuschließen.



Der Blauschillernde Feuerfalter (*Lycaena helle*) besiedelt vor allem brachliegende oder randlich ungenutzte Feucht- und Moorwiesen, feuchte Hochstaudenfluren und Pfeifengraswiesen; daneben aber auch Übergangsmoore, lichte Moorwälder und ähnliche Pflanzenbestände. Eine besondere Bedeutung hat vermutlich die Rasenschmielen-Knöterich-Brache. Einziges Merkmal ist in allen Fällen der Reichtum an Schlangen-Knöterich (*Bistorta officinalis*), der einzigen Raupennahrungspflanze in Deutschland. Auch er besitzt daher im Plangebiet keine Lebensräume bzw. Futterpflanzen und ist auszuschließen.

### Vögel

Für das Kartenblatt 5513 Meudt werden zahlreiche Vogelarten angegeben, die im Untersuchungsraum potentiell vorkommen könnten.

Es handelt sich vor allem um Arten des Siedlungsbereichs.

Die intensive Grünland- und Ackernutzung und die Nähe zur Siedlung verhindern den Nestbau von Bodenbrütern. 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.

Gebäudebrüter könnten die Weideunterstände potentiell nutzen. Diese besitzen jedoch keine Altnester oder zum Zeitpunkt der Erfassung vorhandene genutzte oder im Bau befindliche Nester.

Gehölz- und Höhlenbrüter sind möglich. Aktuell wurden die wenigen vorhandenen Baumhöhlen jedoch nicht genutzt. Vermutlich sind sie aufgrund ihrer Größe und Tiefe in den Stamm ungeeignet.

Durch die Rodung der Gehölze im Plangebiet 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 ausweichen.

Die gehölzabhängigen Arten finden außerhalb des Plangebietes alternative Brutmöglichkeiten. So sind Gehölze in den Hausgärten und Obstbäume im Westen und Norden vorhanden.



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 sowie vor allem qualitativ hochwertigere Nahrungshabitate sind durch die weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Norden gegeben, so dass auch Ausweichflächen im direkten Umfeld vorhanden sind. Die Vögel können somit auf ungestörte Nahrungshabitate ausweichen. Es sind keine wesentlichen Teilhabitate innerhalb eines funktionalen Gefüges betroffen.

Überflieger sind durch die Veränderung der Landnutzung in Wohnbaunutzung nicht betroffen. Bauhöhen und Lichtemissionen gehen nicht über die üblichen 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.

Die Erfordernis einer vertiefenden Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Avifauna ist daher nicht gegeben. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erwarten.

### **Fazit**

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten. Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitate, 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.**

### **5 Städtebauliche Konzeption**

#### **5.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Anbindungen an die Gemeindestraßen „Bornstraße“ und „Gartenstraße“. Der so entstehende Ring wird auf der gesamten Länge auf 6 m ausgebaut. Der Stich im Süden des Plangebietes wird ebenfalls in einer Breite von 6 m ausgebaut.

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

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

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Eppenrod 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**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die mit dem Bestand vereinbar sind 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 Eppenrod 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.

Diese richtet sich nach der vorhandenen Topografie (durchschnittlich 8%), aber auch nach regionaltypischen Gesichtspunkten und der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

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

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

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist das natürliche Gelände lotrecht in Gebäudemitte.

Maßgebender oberer Bezugspunkt ist die maximale Gebäudehöhe (Höchster Punkt der Dachhaut).

### 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 I) von 0,34 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,68 festgesetzt.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung wird auf max. 0,5 (GRZ II) begrenzt.

Zusätzlich wird eine Regelung bezüglich der Mindestgröße von Baukörpern aufgenommen. So muss die Geschossfläche im ersten Vollgeschoss mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass zu kleine Baukörper das Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

Die Baunutzungsverordnung bietet mit § 16 Absatz 4 Satz 1 insoweit die Möglichkeit, auch ein Mindestmaß für die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche festzusetzen.



Von letzterer Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden, weil eine Dezimalfestsetzung nicht den unterschiedlichen Grundstücksgrößen ausreichend Rechnung trägt. Zudem wird die Mindestgröße auf das erste Vollgeschoss bezogen, damit die gewollte Vermeidung nicht dadurch unterlaufen werden kann, dass die Mindestgeschossgröße auf zwei Ebenen untergebracht wird.

#### 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 wird innerhalb des WA die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Diese beträgt bei Einzelhäusern 2 Wohneinheiten und bei Doppelhäusern 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Dies entspricht darüber hinaus auch dem überwiegenden Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

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

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Im Bangert“ liegt darin, die Ortsgemeinde Eppenrod 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 Solarkollektoren und Solarzellenmodule ebenso wie Gründächer grundsätzlich zulässig.

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 Eppenrod erfolgen.

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

### 6.2 Fernmeldeanlagen

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 Außengebietswasser, Starkregen und Hochwasservorsorge

#### Außengebietswasser

Um das Außengebietswasser von dem geplanten Neubaugebiet abzuleiten, wird ein Entwässerungsgraben entlang der südlichen Außengrenzen in Verlängerung der „Gartenstraße“ mit einem Gefälle von Ost nach West angelegt. Da dort das Gefälle sehr gering ist, muss der Graben bei einer Tiefe von rd. 0,50 m eine Breite von rd. 2,0 m aufweisen.

Ein weiterer (öffentlicher) Entwässerungsgraben wird entlang der westlichen Außengrenze von Süd nach Nord angelegt.

Da in diesem Bereich das Gefälle annähernd 9,0 % aufweist, ist es ausreichend, den Graben bei einer Tiefe von 0,30 m mit einer Breite von rd. 1,10 m auszubilden.

Es ist zu überlegen bei diesem starken Gefälle Schwellen in den Entwässerungsgraben einzubauen, damit das abfließende Wasser „gebremst“ dem Gewässer „Bornbach“ zugeleitet werden kann und evtl. Sedimente zurückgehalten werden können. Dabei ist zu beachten, dass die Gräben regelmäßig, vor allem nach Starkregenereignissen, gewartet und wieder freigelegt werden müssen.

Eine Einleitung in das geplante Regenrückhaltebecken ist aufgrund der geringen Versiegelung des Außengebietes nicht nötig und auch nicht zu empfehlen.

#### Starkregen

Die Starkregenkarte für die Region Eppenrod zeigt an, dass das Neubaugebiet „Im Bangert“ von Starkregenereignissen, deren Sturzflut-Entstehungsgebiete außerhalb von Siedlungsgebieten liegen, teilweise betroffen ist.



Abb. 9: Auszug aus der Starkregenkarte wasserportal.rlp-umwelt.de - unmaßstäblich

Um einen zusätzlichen Schutz des Neubaugebiets vor Starkregenereignissen zu gewährleisten, wird entlang des Wirtschaftsweges, der parallel westlich des Neubaugebiets verläuft, ebenfalls einen Entwässerungsgraben angelegt, so dass das anfallende Niederschlagswasser vom Neubaugebiet weg und direkt in Richtung „Bornbach“ geleitet wird.

#### 6.4 Abwasserentsorgung/ Niederschlagswasser

##### Schmutzwasser

Das geplante Neubaugebiet wird ca. 19 Baugrundstücke erhalten. Die Ableitung soll entlang der Erschließungsstraßen erfolgen, wodurch etwa 220 m Leitungen in einer Tiefenlage bis zu 3 m herzustellen sind. Der Schmutzwasserkanal soll an den vorh. Mischwasserkanal in der „Bornstraße“ angebunden werden. Das Gelände des Plangebiets hat ein natürliches Gefälle von ca. 9 % von Süd nach Nord fallend. Zwei Bauplätze im Norden des Neubaugebiets liegen tiefer als die gepl. Erschließungsstraße und die „Bornstraße“ mit dem Anschluss an den Bestand. Da der vorh. Mischwasserkanal auf eine Tiefe von rd. 3,0 m liegt, ist eine Bebauung dieser Grundstücke im üblichen Rahmen möglich.

Der vorh. Mischwasserkanal verläuft von der „Bornstraße“ in Richtung Norden über eine freie Wiesenfläche (Parzelle 65 und 28). Im weiteren Verlauf kreuzt der Kanal das Gewässer „Bornbach“ und verläuft weiter nach Westen in das abschließende RÜB.



Da das zu erschließende Gebiet im Flächennutzungsplan enthalten ist, wurde es wahrscheinlich bei der Schmutzfrachtberechnung des nachfolgenden Regenüberlaufbauwerks „Eppenrod“ und der Kläranlage berücksichtigt. Eine Überprüfung des RÜB und evtl. Auswirkungen auf die KA „Gelbachtal“ sollte dennoch im Rahmen der Planung erfolgen.

#### Regenwasser

Etwa 40 m nördlich des Plangebiets verläuft von Ost nach West der Vorfluter „Bornbach“ (Gewässer III. Ordnung) parallel der L 325 in Richtung der Ortsgemeinde Isselbach und mündet dort in den „Isselbach“.

Das Bebauungsplangebiet umfasst ein etwa 1,3 ha großes Feld- und Wiesenareal. Der Bebauungsplan sieht für den gesamten Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 vor. Mit den Anteilen der Flächen für Straßen / Parkplätze sowie den Grünflächen erhält man einen mittleren Befestigungsgrad von 50 %. Öffentliche Grünflächen sind nicht geplant.

Die Entwässerung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers soll rohrgebunden in einer Tiefe von 2 bis 2,5 m erfolgen.

Durch die Versiegelung der Bauflächen und der Erschließungsstraßen ist vor der Einleitung in ein Gewässer eine Zwischenspeicherung mit gedrosselter Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich.

In Abstimmung mit der Ortsgemeinde Eppenrod und den Genehmigungsbehörden wurde hierfür eine gemeindeeigene Parzelle (Gemarkung Eppenrod, Flur 4, Flurstück 28) nördlich des Neubaugebietes bestimmt, auf der das ausreichend große Erdbecken entstehen kann.

Gemäß Vorabstimmung mit den Fachbehörden ist ein 5-jährliches Regenereignis zurückzuhalten, unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenbefestigungen ermitteln sich nach DWA-Arbeitsblatt 117 so rd. 160 m<sup>3</sup> erforderliches Volumen.

#### Hinweis:

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

### **6.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft des Rhein-Lahn-Kreises und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden.

Das zu etablierende Straßensystem sowie die Kurvenbereiche sind mit einer durchgehenden Breite von 6 m hierfür dementsprechend dimensioniert worden.



## 7 Bodenordnung

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

Die Flächen befinden sich nur teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Eppenrod. Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist somit möglicherweise erforderlich.

## 8 Flächenbilanz

Nettobauland	ca.	10.940 m <sup>2</sup>
Grünflächen, öffentlich	ca.	4.505 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen		
Straßenfläche	ca.	1.785 m <sup>2</sup>
Fußwege	ca.	200 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Plangebiet	ca.	17.425 m <sup>2</sup>

## 9 Verfahrensart

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Bangert“ wird mit der Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet. Nach Abschluss dieses ersten Schritts sind die eingegangenen Anregungen auszuwerten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 II BauGB durchzuführen.

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

#### Allgemeines

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

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



Bis zum 31. Dezember 2024 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a 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 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

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

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

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

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

Der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, gilt uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren. Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden – Auszug aus der Bundestagsbegründung -.

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

Dann kann die überbaubare Grundfläche insgesamt bis zu 30.000 qm erreichen – vgl. <http://www.stueer.business.t-online.de/aufsatzc/baur0417.pdf> -.



## Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

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

Der Umstand, dass § 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 „Im Bangert“ schließt sich unstreitig an die bebaute Ortslage von Eppenrod an.

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

## **Weitere Voraussetzungen**

### **a) Positive Voraussetzungen**

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

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

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

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

### **Hier**

Das Plangebiet umfasst rund 1,5 Hektar.

Hiervon werden ca. 11.300 m<sup>2</sup> als Nettobauland ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt, so dass die Grundfläche nach § 13 a I 2 BauGB für das geplante allgemeine Wohngebiet 3.955 m<sup>2</sup>, also weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, beträgt.



## **b) Negative Voraussetzungen**

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ferner dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

### **Hier**

Aufgrund der Lage des Baugebietes, den Angaben des Landschafts- und sonstiger Fachpläne ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH – Flächen oder Vogelschutzgebieten.

Als ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzungen ist zu prüfen, ob die Innenentwicklungspotentiale der planenden Kommune ausgeschöpft oder nicht generierbar sind, da der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungsleitsätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB dargestellt, uneingeschränkt, auch beim beschleunigten Verfahren gilt.

Demnach müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

### **Hier**

Die Ortsgemeinde Eppenrod verfügt selbst über keine noch in ihrem Besitz befindliche Bauplätze (letztes Neubaugebiet „Ober den Kuhgärten II“ komplett vermarktet und bebaut).

Darüber hinaus stehen 3 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 kaum leerstehende Bausubstanz, da auch die meisten der 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 meisten vorhandenen Baugrundstücke nicht.



Andererseits besteht jedoch ein deutlicher Nachfragedruck, da insbesondere jüngere Familien aus Eppenrod 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 §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB vorliegen.**

## **Rechtsfolgen**

### **Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

§§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verweist auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB, die für entsprechend anwendbar erklärt werden.

Das heißt zunächst, dass im beschleunigten Verfahren ebenso wie beim vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann (vgl. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

### **Erleichterungen hinsichtlich Umweltprüfung und Überwachung**

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

Ausnahmen hiervon regelt § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das vereinfachte Verfahren: In diesem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Diese Regelung soll dahingehend ergänzt werden, dass im vereinfachten Verfahren außerdem von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a Abs.1 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.



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

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

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

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

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (FNP) abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **Erleichterungen hinsichtlich der Ausgleichspflicht nach der Eingriffsregelung**

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren; diese Ausnahme betrifft im Wesentlichen die Überplanung von Innenbereichssituationen (§ 34 BauGB), greift aber auch bei der Änderung eines Bebauungsplans.

Gemäß §§ 13 b i.V.m. 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die eine Grundfläche von weniger als 10.000 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 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

## **Bebauungsplanaufstellung**

### **Verfahren**

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

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

### **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 auch beachtet und umgesetzt:

#### **a) Vermeidungsgebot**

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

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



## **b) Kompensationsmaßnahmen**

Wie oben ausgeführt, sind auch in einem Verfahren nach §§ 13 b i.V.m. 13 a BauGB die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten und die planende Kommune ist trotz des grundsätzlich bestehenden Ausgleichsverzicht nicht gehindert, Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

Dementsprechend sollen verschiedene 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.

### **Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts**

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.

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

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

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



Die sonstigen in entsprechender Anwendung des § 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.

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

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

Eppenrod, den.....

.....  
(Oliver Lankes) Ortsbürgermeister