

Anlage 2 – Textfestsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 geändert worden ist;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) m.W.v. 01.02.2023 (rückwirkend) geändert worden ist;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543);
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543);
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 12 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S.1792) geändert worden ist;
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist;
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist;
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist;

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist;
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 555);
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist;
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist;
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S.127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118);
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Fortbestand der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ und der I. Änderung des Bebauungsplans gelten unverändert weiter. Nachstehende Festsetzungen sowie Hinweise werden geändert bzw. ergänzt. Hierbei werden die fortlaufenden Nummern aus der Ursprungsplanung beibehalten:

(5) Öffentliche und private Grünflächen [- § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB -]

5.1 Öffentliche Grünflächen (in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Teilflächen der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2) werden als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgewiesen.

Im Folgenden wird das Entwicklungsziel und die zur Erreichung dieses Zieles auf der Ersatzfläche auszuführenden landespflegerischen Maßnahmen beschrieben.

Teilflächen der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2)	Größe insgesamt ca. 31.000 qm
--	-------------------------------

Entwicklungsziel:

- Erhaltung und Pflege einer Wiese mittlerer Standorte magerer Ausprägung

Landespflegerische Maßnahmen:

- Die Flächen sind als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften d.h. nur 1 Mahd im Jahr. Die Mahd ist im Zeitraum 01.06. und 14.11. durchzuführen. Auf

der Fläche ist der Einsatz von Pflanzen- und Düngemittel aller Art untersagt. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Entfernung des Mähgutes ist frühestens an dem auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen durchzuführen. Maßnahmen, die den Naturschutzziele entgegenstehen sind zu unterlassen. Alternativ kann die Fläche extensiv beweidet werden. Bei Beweidung ist nicht mehr als 1,0 GVE (Grossvieheinheit) pro ha im Jahresdurchschnitt zu halten. In der Zeit vom 15. November bis 01. Juni ist die Fläche nicht zu beweiden.

- Entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 164 (zur angrenzenden A 3 hin) ist eine 5,0 m breite Heckenpflanzung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu pflanzen.
- Gegen die in die Ersatzfläche eingewanderte Lupine soll vorgegangen werden
- Die geänderte Ersatzfläche soll mit Eichenspaltpfählen zur Winterweide hin sichtbar abgegrenzt werden

Die Zuordnung der Kompensationsflächen zu den Eingriffsflächen – sowie der Kosten für deren Herstellung – erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ und wird entsprechend den Darstellungen in der Planurkunde (gemäß § 8 a Absatz 1 Satz 4 BNatSchG) festgesetzt:

- Ersatzfläche 1 nördlich (13.745 qm)
- Ersatzfläche 2 südlich (17.255 qm)

Aus der Gesamtfläche (31.000 qm) werden 9.734 qm zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen der Ortsgemeinde und 21.266 qm zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch die bauliche Ausnutzung den privaten Baugrundstücken zugeordnet. Diese Werte sind aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplans übernommen worden (siehe nachfolgende Tabelle).

Hinweis: Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz muss die Eingriffsfläche für Wohnbebauung und für die Anlage von Erschließungsanlagen den Ersatzflächen entsprechend zugeordnet werden. Dies gilt als zwingende Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern.

Zuordnung von Eingriffs- und Ersatzflächen

Gebiet	Versiegelungsanteil	Versiegelungsanteil	Anteilige Ersatzfläche
Verkehrsfläche	2.700 qm	31,4 %	9.734 qm
Wohnbebauung	5.900 qm	68,6 %	21.266 qm
Gesamt	8.600 qm	100,0 %	31.000 qm

[Nähere Angaben hierzu sind der nachstehenden Bilanzierung unter 7.0 zu entnehmen]

(5.2) Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB (Flächen mit Bindungen an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ausgewiesen.

Die Flächen im Verlauf der Erschließungsstraßen sind als Wiesenflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und (entsprechend der Plandarstellung) mit Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen.

(5.3) private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden als private Grünflächen in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB (Flächen mit Bindungen an die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ausgewiesen.

Innerhalb dieser Flächen sind je 10 lfdm Grenzlänge mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) bzw. 1 Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen oder 2/3 der Grenzlinie als 2-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 2-5 Stück je Art, mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m.

Es sind nur Gehölze aus der Artenliste des Ursprungsbebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ zu verwenden. Die Angaben zur Pflanzenqualität sind bindend. Die nicht mit Gehölzen überstandenen Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7.0 Bilanzierung der Flächen / Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

[- gem. § 8a BNatSchG -]

(1) VERSIEGELUNG DURCH VERKEHRSFLÄCHEN

Die durch Verkehrsflächen maximal neu versiegelte Fläche errechnet sich wie folgt:

Versiegelung durch geplante Erschließungsstraßen	ca. 5.150 qm
Versiegelung durch geplante Fußwege	ca. 250 qm

Die durch Ausbau der Verkehrsflächen maximal neu versiegelte Fläche beträgt somit	ca. 5.400 qm
---	--------------

Da das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in Rückhalte- und Versickerungsgräben gesammelt und zeitverzögert in den Vorfluter abgeleitet wird verringert sich die anrechenbare Versiegelungsfläche um den Faktor 0,5 auf	(5.400 qm x 0,5)	ca. 2.700 qm
---	------------------	--------------

Die anrechenbare max. Versiegelung durch Verkehrsflächen beträgt ca. 2.700 qm

(1.1) Ersatzfläche für die Versiegelung durch Verkehrsflächen

Als Ersatz für die Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen werden von der Ortsgemeinde Großholbach Teilflächen der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2) zur Verfügung gestellt.

Größe der Ersatzfläche (A)	ca. 2.700 qm
----------------------------	--------------

(2) VERSIEGELUNG DURCH WOHNGEBÄUDE

Die durch Wohngebäude maximal neu versiegelte Fläche errechnet sich wie folgt:

Größe der geplanten Siedlungserweiterung	ca. 51.000 qm
--	---------------

abzüglich

Verkehrsflächen - ca. 5.400 qm
Öffentliche Grünflächen - ca. 100 qm
(Pflanzbeete im Verlauf der Erschließungsstraßen)

Vorhandene Ortslage - ca. 3.300 qm
(„Lindenstraße“, vorh. Bebauung und Grünfläche an der Linde)

Rückhalte- und Versickerungsgräben -ca. 2.700 qm

Die für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche verringert sich somit auf ca. 39.500 qm

Aus der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,3 ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von (39.500 qm x 0,3) ca. 11.850 qm

Da das auf den Dachflächen und den befestigten Flächen (z.B. Terrasse und Eingangsbereich) anfallende Niederschlagswasser in Rückhalte- und Versickerungsgräben gesammelt und zeitverzögert in den Vorfluter abgeleitet wird verringert sich die anrechenbare Versiegelungsfläche um den Faktor 0,5 auf (11.850 qm x 0,5) ca. 5.925 qm

Die anrechenbare max. Versiegelung durch die Bebauung beträgt ca. 5.900 qm

(2.1) ERSATZFLÄCHE FÜR DIE VERSIEGELUNG DURCH WOHNGBÄUDE

Als Ersatz für die Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen wird von der Ortsgemeinde Großholbach eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 164 (Flur 2) zur Verfügung gestellt.

Größe der Ersatzfläche (B)	ca.	5.900	qm
----------------------------	-----	-------	----

(3) GEGENÜBERSTELLUNG MAXIMAL VERSIEGELTE FLÄCHEN / ERSATZFLÄCHEN

Maßgebend für die Ermittlung der notwendigen Ersatzflächengröße ist die anrechenbare maximale Versiegelung durch neue Verkehrsflächen und Wohngebäude.

Gegenüberstellung der durch Erschließung und Bebauung maximal versiegelten Flächen und der von der Ortsgemeinde Großholbach für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellten Flächen.

Größe der anrechenbar maximal versiegelten Flächen:

anrechenbare max. Versiegelung durch Verkehrsflächen	ca. 2.700 qm
anrechenbare max. Versiegelung durch Wohngebäude	+ca. 5.900 qm
anrechenbare max. Versiegelung insgesamt	ca. 8.600 qm

Größe der zur Verfügung stehenden Ersatzfläche:

Teilflächen der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2) ca. 31.000 qm

anrechenbare Größe der Ersatzfläche insgesamt ca. 31.000 qm

Anmerkung:

Die Bereiche der geplanten Rückhalte- und Versickerungsgräben innerhalb des Plangebietes werden als Ersatzflächen nicht gewertet. Das gleiche gilt für die „öffentlichen Grünflächen“ (Pflanzbeete) innerhalb des Baugebietes, da die Flächen eine nur sehr geringe Größe besitzen.

Den durch Erschließung und Bebauung des Plangebietes anrechenbar maximal versiegelten Flächen in einer Größe von ca. 8.600 qm steht eine Ersatzfläche in einer Größe von insgesamt ca. 31.000 qm gegenüber.

(4) ZUORDNUNG DER EINGRIFFS-UND ERSATZFLÄCHEN

Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz muss die Eingriffsfläche für Wohnbebauung und für die Anlage von Erschließungsanlagen den Ersatzflächen entsprechend zugeordnet werden. Dies gilt als zwingende Voraussetzung für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Gemeinde gegenüber den Grundstückseigentümern

Zuordnung der Eingriffs- und Ersatzflächen			
Gebiet	Versiegelungsanteil	Versiegelungsanteil	Anteilige Ersatzfläche
Verkehrsfläche	2.700 qm	31,4 %	9.734 qm
Wohnbebauung	5.900 qm	68,6 %	21.266 qm
Gesamt	8.600 qm	100 %	31.000 qm

Die zur Verfügung stehende Ersatzflächen übersteigt die geforderte Ersatzfläche um $(31.000 - 8.600 \text{ qm}) = 22.400 \text{ qm}$. Dies wird als notwendig erachtet, da die naturschutzfachliche Aufwertung der Ersatzflächen keinen entsprechenden Ersatz für die durch das Baugebiet beseitigten Biotoptypen darstellt.

Die anteilige Ersatzfläche für die Versiegelung durch neue Verkehrs- und Wohnbauflächen wird den zur Verfügung stehenden Flurstücken zugeordnet.

Ersatzfläche (1)	Teilfläche Flurstück Nr. 164 (Flur 2)	Größe ca. 13.745 qm
------------------	---------------------------------------	---------------------

Ersatzfläche (2)	Teilfläche Flurstücke Nr. 155, 156, 164 (Flur 2)	Größe ca. 17.255 qm
------------------	--	---------------------

8.0 Beschreibung der Ersatzflächen

Als Ersatz für den Eingriff in Natur und Landschaft durch das geplante Baugebiet „Vor der Kreuzwiese“ stellt die Ortsgemeinde Großholbach folgende Fläche zur Verfügung:

Teilflächen der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2)	Größe ca. 31.000 qm
--	---------------------

Die Ersatzflächen befinden sich etwa 600 m nördlich der bebauten Ortslage und besteht etwa zu $\frac{3}{4}$ aus landwirtschaftlich genutztem Grünland und zu $\frac{1}{4}$ aus Grünland-Brache.

Die südlich gelegene Teilfläche (landwirtschaftlich genutztes Grünland) grenzt im Süden an die Autobahn (A 3). In nordöstlicher Richtung verläuft eine 110 kV-Freileitung, in südwestlicher Richtung quert eine 20 kV-Leitung die Fläche.

Die nördliche gelegene Teilfläche (Grünland-Brache) grenzt im Norden an die, parallel zur Flurstücksgrenze verlaufende Bahnlinie und im Süden an ca. 10 m hohe Monokulturen aus Fichte und Ahorn. Im Osten befinden sich Ackerflächen; in westlicher Richtung schließen stark verbuschte Brachlandflächen an, die weiträumig in der Biotopkartierung erfasst und als „schützenswertes Gebiet“ ausgewiesen sind.

Die gesamten Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 sind in der Biotopsystemplanung erfasst. Die Flächen werden als „Bestand“ bzw. „Erhalt von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ mit dem Zusatz „Brachfläche“, meist feucht dargestellt.

Hinweise

1. Bekanntgabe des Erdbaubeginns

Der Planungsbereich wird durch die Direktion Landesarchäologie aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht des Vorhabenträgers (§16-21 DSchG RLP) bzgl. des Erdbaubeginns. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind nach § 33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig. Auch die eingesetzten Firmen sind durch den Vorhabenträger hierüber zu informieren.

2. Telekom

Da sich in Teilbereichen des Plangebietes Bleimantelkabel befinden können, sind bei Baumaßnahmen die folgenden Vorgaben der Telekom zu beachten:

Sollten im Zuge von Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt oder Kabel verändert werden müssen, ist sofort der zuständige Ansprechpartner der Telekom (Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PUB-L, Herr Speier, Ste.-Foy-Str. 35-39, 65549 Limburg, Rufnummer: 06431/297607, Email: Dominik.Speier@telekom.de) zu verständigen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4. Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur, Konrad-Adenauer-Platz 8, 56410 Montabaur, während der Dienststunden eingesehen werden.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,
aufgestellt im August 2024