

## **Anlage 3 – Begründung zur II. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“**

### **1. Wesentliche Inhalte, Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis**

Der Bebauungsplan „Vor der Kreuzwiese“ wurde im Jahre 1998 aufgestellt. Die Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke wurde u.a. geregelt, dass die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt wurden und maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2013 einmal geändert. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden 8.600 m<sup>2</sup> versiegelt. Zur Kompensation der Versiegelung wurde das Grundstück Flur 2, Flurstück 164, Gemarkung Großholbach, als Kompensationsfläche festgelegt. Die bereits als artenreich bekannte und im Biotopkataster registrierte Wiesenfläche (BK-5513-0824-2006, LANIS RLP) ist laut Festsetzungen des Bebauungsplans unter extensiver Nutzung weiterzuentwickeln und naturschutzfachlich aufzuwerten.

In den Textfestsetzungen unter A „Planungsrechtliche Festsetzungen“, Punkt 5.1 „Öffentliche Grünflächen“ Seite 8 sowie unter II „Landespflegerischer Planungsbeitrag und Begründung“, Punkt 7.0, Seiten 40 bis 43 des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ aus 1998 wurden Ersatzflächen (extensiv genutzte Wiesen) von 9.734 m<sup>2</sup> (Teilfläche 1) und 21.266 m<sup>2</sup> (Teilfläche 2) des Flurstücks Nr. 164, Flur 2 (Gesamtgröße von 69.184 m<sup>2</sup>) zum Ausgleich der Flächenversiegelung durch Verkehrsfläche sowie der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beschrieben und festgesetzt. Im Zuge der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wurden jedoch Beeinträchtigungen aufgrund der Nutzung auf einem Teil der Fläche festgestellt. Um Konflikte zwischen der tatsächlichen Flächennutzung und der rechtlichen Verpflichtung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zu lösen, wurde für diese Teilfläche ein Ersatz gesucht und eine neue Ersatzfläche festgesetzt.

In der Planzeichnung des Ursprungsplans wurde das Flurstück Nr. 191 in der Flur 2, Gemarkung Großholbach, als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das Grundstück ist mittlerweile in Privatbesitz und soll daher nun als private Grünfläche festgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 384, Flur 1, Gemarkung Großholbach, soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, da diese Fläche bereits im Bebauungsplan „Neuwiese – Kreuzwiese – Strüthchen Erweiterung“ vorhanden ist und dort festgesetzt wurde.

#### **1.2 Lage und Größe des Plangebiets**

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf Teile der Flurstücke Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2) mit einer Gesamtgröße der Ausgleichsfläche von 31.000 m<sup>2</sup>. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich zudem aus den zeichnerischen Festsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ im Maßstab 1:1000.

### **2. Inhalt der Planänderung**

**2.1** Die Wiesenflächen auf dem Flurstück Nr. 164, Flur 2, Gemarkung Großholbach, sind verpachtet und extensiv mit einer jährlichen Mahd und ohne Düngung bewirtschaftet worden, jedoch wurden südliche Teilflächen in den letzten Jahren als Winterweide für Schafe genutzt und ein dazu gehörender Unterstand auf dem Grundstück Nr. 157 (Flur 2) errichtet.

Da einem Teilbereich der Fläche auf dem Flurstück 164 daher mittlerweile eine wesentliche Funktion für die Schafhaltung zukommt, leidet die Qualität der Ersatzfläche. Durch die beträchtliche Anzahl der Tiere, die sich zwischen Dezember und Mitte April dort aufhalten, in Verbindung mit der Zufütterung dieser, wird die Ausgleichsfläche mit Nährstoffen angereichert. Dies wirkt sich negativ auf die Artenzusammensetzung

der Vegetation aus. Auch befindet sich die Fläche Ende April in stark abgeweideten Zustand. Bereits in früheren Jahren war die Fläche für ihren Reichtum an wertgebenden Blütenpflanzen magerer Standorte bekannt und 2006 als Biotopgeschützt mit der Kennung BK-5513-0821-2006 beschrieben.

Die Ziele der Ersatzfläche sind mit der Winterschafweide nicht vereinbar. Jedoch ist der Schäfer auf eine Fläche mit ausreichender Größe in geschützter Lage, so wie die Verhältnisse der Ersatzfläche es hergeben, für seine Existenz angewiesen.

Deshalb soll der fehlende Ersatz – nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Landbewirtschaftern – auf den Flurstücken Nr. 155, 156 und 164 (Flur 2) erfolgen. Die Ersatzfläche wird um die untere Hälfte in der Senke nach Norden hin ausgespart, dafür aber nach Westen über die ortseigenen Grundstücke Nr. 155 und 156, Flur 2, verlängert, sodass die Ersatzfläche im gesamten weiterhin 31.000 m<sup>2</sup> beträgt. Die neue Teilfläche ist von ihrer Struktur und ihrem Arteninventar ähnlich der ursprünglichen Fläche.

**2.2** 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 15.11. bis 01.06. ist die Fläche nicht zu beweiden.

**2.3** Die Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen sollte entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 164 zur angrenzenden A3 erfolgen. 2001/2002 fand die Pflanzung auf einer Länge von 80 m bereits statt. Da jedoch fehlt die Pflanzung auf den übrigen 60 m fehlt, soll diese nachgeholt werden.

**2.4** Gegen die in die Ersatzfläche eingewanderte Lupine soll vorgegangen werden. Es handelt sich bei der Vielblättrigen Lupine um eine Art, die sich invasiv ausbreitet. Aufgrund ihrer Fähigkeit, Stickstoff im Boden anzureichern und den Nährstoffgehalt anzuheben, beeinflusst sie die Vorkommen wertgebender Arten negativ. Bei der Biotopkartierung von 2006 war die Lupine noch nicht als Pflanzenart angegeben.

**2.5** Die geänderte Ersatzfläche soll mit Eichenspaltpfählen zur Winterweide hin sichtbar abgegrenzt werden.

**2.6** Die neuen Ersatzmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen zur II. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ aufgeführt. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der I. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ bleiben unverändert bestehen.

**2.7** Das Grundstück Nr. 191 in der Flur 2, Gemarkung Großholbach, wird an die heutigen Gegebenheiten angepasst, d.h. es wird eine private Grünfläche festgesetzt.

**2.8** Das jetzige Flurstück 384/1, im Ursprungsplan Flurstück 384, Flur 1, Gemarkung Großholbach, wird aus dem Bebauungsplan „Vor der Kreuzwiese“ herausgenommen.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung und erforderliche Maßnahmen**

#### **3.1 Städtebauliche Auswirkungen und Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich ausschließlich auf die beschriebenen Ersatzflächen (Ausgleichsmaßnahmen) und die geringfügige Anpassung in der Planzeichnung. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gelten unverändert weiter, so dass mit der Änderung keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke einhergeht. Die Änderung bringt zudem auch

keine beitragsrelevanten Auswirkungen mit sich und die innerörtliche Verkehrssituation bleibt unverändert bestehen.

### **3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Mit der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bzw. einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sowohl Art als auch Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Die Bebauungsplanänderung hat entsprechend keine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke zur Folge.

### **3.3 Kosten und Finanzierung sowie Bodenordnung**

Der Ortsgemeinde entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Ortsgemeinde Großholbach, ein Ankauf ist daher nicht erforderlich.

## **4. Vereinfachtes Verfahren**

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

**4.1** Durch die II. Änderung des Bebauungsplans „Vor der Kreuzwiese“ wird weder ein Vorhaben nach der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

**4.2** Es stellt sich daher die Frage, ob durch die Planänderung die Grundzüge der Planung berührt werden:

In ständiger Rechtsprechung wurden zur Frage, wann die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens vorliegen, folgende Ausführungen getroffen:

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ bezieht sich auf den jeweiligen Bebauungsplan, der geändert oder ergänzt werden soll (Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 13 RdNr. 18). Nach der Rechtsprechung des BVerwG (vgl. Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00 –, BauR 2001, 207, m. w. Nachw.) braucht nach diesem Merkmal nur ein vereinfachtes Planänderungsverfahren stattzufinden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Im Allgemeinen wird man davon ausgehen können, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung beziehen – Krautzberger a.a.O. -.

Durch die Neufestsetzung bzw. Verlegung einer gleich großen vorhandenen Ersatzmaßnahme auf gemeindeeigenen Flächen sowie der geringfügigen Anpassung der Planzeichnung an heutige Gegebenheiten wird die ursprüngliche Planungskonzeption nicht verändert und folglich die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgesehene Erschließung und die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Wären – im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – die nun aufgegriffenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor der Kreuzwiese“ bekannt gewesen, hätte die Ortsgemeinde Großholbach unzweifelhaft bereits

damals die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Abweichung liegt mithin im Rahmen dessen, was der Planer gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.

Hinzu kommt, dass die Neuausweisung bzw. Änderung einer Ersatzfläche nur ein Teilgebiet des Planbereichs berührt. Die räumlichen Auswirkungen der Änderung reichen also nicht weit, sondern beschränken sich auf einen genau abgrenzbaren Bereich.

Es kann daher ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, bei dem auf die Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden kann. Als erster Verfahrensschritt wurde daher die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Durch nochmalige Anpassung der Ersatzfläche wird nun die erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur,  
aufgestellt im März 2024