



Landkreis Trier-Saarburg

Kreisverwaltung Trier-Saarburg • Postfach 2620 • 54216 Trier

Verbandsgemeindeverwaltung
Saarburg-Kell
Schlossberg 6
54439 Saarburg

Kreisverwaltung
Kreisentwicklung und Klimaschutz

Tel: (0651) [REDACTED]
Fax: (0651) [REDACTED]
[REDACTED]@trier-saarburg.de

Unser Zeichen: [REDACTED]

Ihr Zeichen:

1.10.2024

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Waldweiler, Teilgebiet "Hinter Kürtel" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Beteiligung der Fachstellen im Hause nehmen wir wie folgt Stellung:

Untere Bauaufsicht/Fachstelle Bebauungsplanung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 3 Bauweise:

Hier werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen, welches zu Folge hat, dass der Erstbauende die Bauweise vorgibt. Deshalb sollten konkrete Flächen nur für Doppelhäuser ausgewiesen werden, um Probleme im späteren Genehmigungsverfahren zu vermeiden.

Da auch der Bau von Doppelhäusern zugelassen wird, sollte noch geklärt werden, ob in diesem Rahmen eine Grundstücksteilung zugelassen wird. Um dies zu steuern, kann eine Mindestgrundstückgröße vorgegeben werden, welche eingehalten werden muss.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1.1 Dachformen:

Bei versetzten Pultdächern sollte noch ein Versatzmaß angegeben werden.

Zu 2. Geländeänderungen:

Die Höhenstaffelung der Stützwände ab 1,50 m und einem Zwischenraum von 0,50 m - 1 m führt unter Umständen in Kombination von zwei Stützwänden zu einer Überschreitung der nach §8 LBauO zulässigen maximalen Wandhöhe von 2,00m im Grenzbereich.

Dies ist zu prüfen und entsprechend den Bestimmungen der LBauO anzupassen.



IHRE BEHÖRDENNUMMER

Kreisverwaltung Trier-Saarburg • Willy-Brandt-Platz 1 • 54290 Trier • Tel: (0651) 715-0

Internet www.trier-saarburg.de • E-Mail: kv@trier-saarburg.de • Fax: (0651) 715-200

Sparkasse Trier • IBAN: DE24 5855 0130 0000 0004 30 • BIC: TRISDE55XXX

Volksbank Trier • IBAN: DE07 5858 0103 0000 1380 00 • BIC: GENODE3311TVB



Zur Klarheit sollte weiterhin eine maximale Stützwandhöhe vorgegeben werden, um größere Wandansichten bei Staffelung zu vermeiden.

Planzeichnung

Bei den Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan sind noch das Gebäudeenergiegesetz und das Landessolargesetz zu ergänzen.

Fachstelle Dorferneuerung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen

Im Sinne einer regionaltypischen Gebäudegestaltung sollten folgende Dachformen im geplanten Baugebiet unzulässig sein:

- Flachdächer
- Pultdächer
- Versetzte Pultdächer

Flachdächer wirken in den Dörfern unserer Region als Fremdkörper, da es dort keine traditionellen Vorbilder für diese Dachform gibt. Flachdächer entstammen ursprünglich den regenarmen mediterranen und orientalischen Bereich, während sich in den nördlichen Breiten historisch das Steildach zur effektiven Regenableitung entwickelt hat. Bei den zukünftig immer häufiger zu erwartenden Starkregenereignissen kann dies mehr denn je vorteilhaft sein.

In der Fernwirkung wird zudem die Einbindung der Dachlandschaft in die gewachsene Ortsstruktur behindert, wenn sich insbesondere am Ortsrand Gebäude mit der bisher nicht vorhandenen, neuen Dachform „Flachdach“ befinden. Außerdem wird seitens der Dorferneuerung das direkte Nebeneinander und die Durchmischung von Gebäuden mit Steil- und Flachdächern innerhalb eines Baugebiets äußerst kritisch bewertet, da dies unweigerlich zu inhomogenen, unruhigen Straßenbildern führt.

Pultdächer fanden traditionell nur Anwendung auf Nebengebäuden, etwa auf Schuppen, niemals aber auf Hauptgebäuden. Auf Hauptbauteilen wirken sie im dörflichen Kontext entsprechend ähnlich störend wie Flachdächer. Deshalb empfehlen wir, die Dachform „Pultdach“, auch in Form von zusammengesetzten bzw. höhenversetzten Pultdächern für Hauptgebäude ebenfalls auszuschließen.

Darüber hinaus empfehlen wir bei den zulässigen Dachformen die Dachüberstände auf ein Maß von 30 cm an der Traufe und von 15 cm am Ortgang zu begrenzen.

1.2. Dacheindeckung

Wir empfehlen eine genauere Spezifizierung der Dachdeckungsmaterialien, die dem dörflichen Charakter entsprechen und um mögliche, unerwünschte Effekte wie z. B. Lichtreflexionen zu vermeiden.

Zur Dacheindeckung von geeigneten Dächern an Hauptgebäuden sollten dementsprechend nur Naturschiefer, unglasierte, nicht glänzende, engobierte Tonziegel oder Betondachsteine verwendet werden.

Zu helle oder zu grelle Farbtöne können die Dachlandschaft empfindlich stören. Deshalb empfehlen wir, die Farbspektren rot, grau und schwarz etwas genauer zu definieren, etwa mittels Festlegung folgender RAL-Farbtöne:

Anthrazit-Grautöne entsprechend RAL 5004 (Schwarzblau), RAL 5008 (Graublau), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun), RAL 9005 (Tiefschwarz).

Rottöne entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Korallenrot).

1.3 Dachaufbauten und Dachgauben

Die hier getroffenen Festsetzungen finden unsere Zustimmung.

Fassadengestaltung

Der Aspekt ‚ Fassadengestaltung‘ spielt unter dem Gesichtspunkt der regionaltypischen Baukultur eine ähnlich wichtige Rolle wie die Gestaltung der Dächer. In Anlehnung an die traditionelle, regionaltypische Fassadengestaltung wird deshalb empfohlen, die Fassaden der Gebäude als hell verputzte Wandflächen herzustellen. Weiterhin zulässige Fassadenmaterialien sind Naturholz und heimischer Naturstein für Fassadenteilebereiche sowie in Glas aufgelöste Fassadenteile bis zu max. 25% der Fassadenfläche. Unzulässig sollten aufgesetzte oder vorgeblendete Fachwerke, Sichtbeton und reflektierende Materialien sowie Fassadenverkleidungen mit keramischen Werkstoffen und Kunststoff- oder Metallverkleidungen sein.

Untere Naturschutzbehörde

Nach Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände und des Beirats für Naturschutz wird zum Verfahren wie folgt Stellung genommen:

Gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen erhebliche naturschutzfachliche Bedenken. Die Unterlagen werden als unzureichend eingestuft.

Artenschutz/ Untersuchungsumfang

Im vorliegenden Fall wurden keine tierökologischen Untersuchungen vorgenommen. Fledermauskundliche Untersuchungen oder gar eine Abhandlung in der Artenschutzprüfung wurden nicht vorgenommen, obwohl es sich um potenzielle Sommer- und Jagdhabitate für Fledermäuse handelt.

Aus der Gruppe der Fledermäuse sind aufgrund der Bedeutung für das FFH-Gebiet „Ruwer und Seitentäler“ die Bechsteinfledermaus und das Großes Mausohr besonders zu betrachten (vgl. gilt auch für die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung).

Als Begründung, dass keine Erhebungen gemacht werden, wird u.a. vorgebracht, dass zu beseitigende Strukturen zum Zeitpunkt der Kartierungsarbeiten keine artenschutzrechtlich relevanten Sonderstrukturen seien.

Ornithologische Untersuchungen werden nicht vorgenommen. Ebenso wird nicht auf Insekten eingegangen, die innerhalb des FFH-Gebiets (hier: Skabiosen-Schneckenfalter) relevant sind.

Bei der Erfassung der Biotopstrukturen ist ohne Vorlage der Kartierungsergebnisse und kartografischer detaillierter Darstellung die Einstufung in keiner Weise nachvollziehbar. Beispielsweise ist auf der Grundlage der Kartiervorgaben des Landes die im Norden gelegene Streuobstwiese u.E. ein nach § 30 BNatSchG pauschal geschützter Bestand. Hierauf wird in den Unterlagen nicht eingegangen.

Die Aussage, dass nur vereinzelt Bäume beseitigt werden und die übrigen Obstbäume durch Ausweisung der Grünfläche erhalten bleiben, ist falsch. Es wird lediglich die Außenreihe in öffentliches Grün überführt. Dies trägt aber nicht zum umfassenden Erhalt der

Restbestände bei. Die restliche Fläche befindet sich in den zukünftigen Gärten und ist somit funktional nicht mehr dem Streuobstbestand zuzuordnen. Neben Beeinträchtigungen während der Bauphase als auch durch die Anlage der Gärten ist ein Erhalt äußerst unwahrscheinlich. Es findet eine Umnutzung der Unternutzung statt. Die artenschutzrechtliche Bedeutung und Funktionalität ist in der Planung nicht abgehandelt.

Es bedarf einer Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG, wonach Handlungen verboten sind, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Streuobstwiese führen. Im Rahmen einer erforderlichen Ausnahmeprüfung sind Alternativen zu untersuchen und abzuprüfen. Alternativen sind u.E. gegeben, in dem ein anderes städtebauliches Konzept zugrunde gelegt wird, das dahingehend ausgerichtet wird, dass die bestehenden Strukturen wie die nördlich gelegene Streuobstwiese vollständig erhalten bleiben.

Darüber hinaus wird die Grünlandfläche im Süden innerhalb des FFH-Gebiets als Lebensraumtyp 6510 erfasst. Textlich wird ausgeführt, dass einzelne Teilbereiche artenärmer sind. Ohne detaillierte Abgrenzung als pauschal geschützter Bestand und der Bedeutung und Funktion als Gesamtfläche für den Artenschutz ist diese Bewertung unzureichend und nicht nachvollziehbar. Die Planunterlagen erwähnen weder im Umweltbericht noch in der FFH-Vorprüfung, dass es sich nach dem FFH-Managementplan um einen Ziel- und Maßnahmenraum mit hoher Bedeutung und einem hohen Sicherheitsbedarf handelt und daher zum Erhalt vorgesehen ist. Beispielsweise beinhaltet das Ziel „Z126“: Erhalt des Grünlandes, Mahd, Gestaltung Mahdregime, Beweidung, Extensivierung auf Teilflächen, Insektenschutz mit der Zielart des Skabiosen-Scheckenfalters.

Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens inklusive Wegebau ist in solch einem Gebiet äußerst fraglich, da es zur Veränderung der Artenzusammensetzung in der Mulde kommen kann. In den Unterlagen werden weder eine konkrete Baubeschreibung noch ein Maßnahmenkonzept dargelegt, die eine Vereinbarkeit mit dem Schutzziel aufarbeitet. Auch hier stellt sich die Frage der Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG. Eine Betrachtung sekundärer Auswirkungen durch das Regenrückhaltebecken und die Ableitung des gesammelten Siedlungswassers auf die Lebensraumtypen wie in das pauschal geschützte Gewässer sind erforderlich.

Um die jetzige Eignung des Gebiets beispielsweise für den Fledermausschutz zu ermitteln, ist eine fledermauskundliche Erfassung das geeignete Instrument. Eine abschließende Klärung zu Vorkommen, Bedeutung der Flächen als Leitstruktur und Jagdgebiet ist dadurch herbeizuführen.

Welche Funktionen die Einzelbäume, Streuobstbestände, Saumstrukturen und Ackerflächen im Hinblick auf das Jagdverhalten und die Nutzung des Raums durch Fledermäuse übernehmen, wäre in einer Untersuchung zu überprüfen, um daraus eine Einschätzung für den Handlungsbedarf vornehmen zu können.

Im Bereich des Vogelschutzes wird beispielsweise innerhalb der Artenschutzprüfung auf Seite 12 beschrieben, dass die Ackerflächen grundsätzlich als Lebensraum für die Feldlerche geeignet sind. Es wären innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung durchaus zwei Reviere denkbar. Als Maßnahme wird eine Bauzeitregelung vorgesehen, die eine Baufeldräumung und Gehölzrodung zwischen 01.03. und 30.09. untersagt.

Die vorgesehene Bauzeitregelung deckt die Brutzeit der bodenbrütenden Feldlerche (i.d.R. Anfang April bis Ende Juli eines Jahres) ab. Es gibt aber keinen Vorschlag, wie mit einer Baumaßnahme umgegangen wird, die in die Verbotszeit fällt. Hier wäre zu überlegen, textlich festzuschreiben, dass vor Baubeginn eine Flächenbegehung durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen ist, um eine Betroffenheit von Brutrevieren

der Feldlerche ausschließen zu können. Bei erfolgtem Nachweis eines Brutreviers ist der Baubeginn zu verschieben.

Zudem wird die Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Anlage einer Buntbrache vorgeschlagen. Die Maßnahme findet sich weder im Umweltbericht noch im Bebauungsplan wieder.

Generell sind tier- und pflanzensoziologische Sachverhalte durch Erhebungen aufzuklären. Insofern sind im Rahmen einer sachgerechten Abwägung und zur Vermeidung eines fehlerhaften Bebauungsplans fledermauskundliche und ornithologische Erfassungen dringend angeraten. Im Falle der Ausrichtung des Regenrückhaltebeckens innerhalb eines Lebensraumtyps mit hoher Zielsetzung für den Insektenschutz sind hier auch entsprechende Untersuchungen angeraten.

Die vorgelegte Artenschutzprüfung ist zur Klärung der Fragestellungen nicht ausreichend.

Da im vorliegenden Fall auf diese Sachaufklärung verzichtet werden soll, sind die vorgelegten Unterlagen dahingehend zu verstehen, dass die Eignung des Raums über das zugrunde legen einer Worst-case-Annahme erfolgen soll. Dies ist generell als konservative Risikoabschätzung über Analogieschlüsse möglich, ist allerdings eher für Sachverhalte anzuwenden, in denen bestehende restliche Unsicherheiten nach erfolgten Untersuchungen nicht abschließend ausgeräumt werden können.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies bei Anwendung der Worst-case-Betrachtung, dass für alle potenziell vorkommenden Arten von Störungen ausgegangen werden muss und entsprechend Maßnahmen zu entwickeln sind.

Es muss beispielsweise bei der Bedeutung des Plangebiets für Fledermausvorkommen eine Abhandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgen. Es sind geeignete Maßnahmen zum Fledermausschutz und zur Aufrechterhaltung der Vernetzungsfunktion der Fläche für jede potenzielle Art zu entwickeln.

Als potenzielle artenschutzrechtliche Maßnahmen sind bereits zu nennen:

- Konzept zur Beleuchtung des Baugebiets: keine Ausrichtung der Beleuchtung, Vermeidung von Störungen durch dauerhafte Beleuchtungen (artspezifische Verhaltensweisen bei Beleuchtung sind zu beachten)
- Durchgrünung des Gebiets, Sicherung von Grünstrukturen auf öffentlichen Grünflächen
- Aufbau neuer Leitstrukturen am westlichen Baugebietsrand
- Sicherung der Grünlandflächen im FFH-Gebiet durch geeignete Maßnahmen

Aus Gründen des Artenschutzes und der Bedeutung des Raums für den Fledermausschutz sind Regelungen zum Lichtregime und zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen zu prüfen.

Wie in der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung dargelegt, sind Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie u.a. für das FFH-Gebiet die Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr aufgeführt. Insbesondere das Große Mausohr bewohnt Dachstühle von großen Gebäuden z.B. Kirchen und ist auf seine bekannten Flugrouten in der Dunkelheit ins Nahrungsgebiet angewiesen. Mausohren reagieren erwiesenermaßen sehr stark auf Lichtverschmutzung, die durch das neu geplante Baugebiet zu erwarten ist; dies kann dazu führen, dass die Tiere einer Wochenstube Umwege ins Jagdgebiet fliegen müssen.

Oben beschriebener Sachverhalt kann den Verbotstatbestand der erheblichen Störung gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG erfüllen, da sich die Fitness der Mütter und damit der

Erfolg bei der Jungenaufzucht reduzieren und in der Konsequenz zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population führen kann (vgl. Aussagen zur Worst-case-Betrachtung).

Dies ist unzureichend im Umweltbericht und im Hinblick auf erforderliche Regelungen im Bebauungsplan betrachtet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Umweltbericht wird zur Eingriffsermittlung eine Bilanzierung gem. dem Leitfaden des Landes vorgenommen. Dieser ist im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht verbindlich anzuwenden, aber mit seiner Anwendung kann der geplante Eingriff den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt werden.

Der Praxisleitfaden beinhaltet die integrierte Biotopbewertung sowie die schutzgutbezogene Bewertung. Letztere fehlt. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar und defizitär.

Beispielsweise fehlt eine verbal argumentative Bewertung und Herleitung der Funktionalität und Eignung der beanspruchten Flächen bezogen auf alle Schutzgüter, insbesondere im Bereich des Arten- und Biotoppotenzials oder auch im Bereich des Landschaftsbilds. Das Ergebnis eines Kompensationsüberschusses im Bereich des Waldes (hier: Kompensation für Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt) ist, obwohl Eingriffe fast ausschließlich im Bereich von Offenlandstrukturen erfolgen und keine einzige Maßnahme im Offenlandbereich vorgesehen wird, fragwürdig.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach dem Landschaftsplan der lokale Biotopverbund sich an den Grenzen des FFH-Gebiets orientiert. Die Planung begründet sich an Gehölzstrukturen, die seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden sind und in Acker umgewandelt wurden. Somit hat bereits eine Veränderung der Qualität des Gebiets in diesem Bereich stattgefunden.

Die Bedeutung des lokalen Biotopverbunds ist zu würdigen und in die Bewertung einzubeziehen.

Exemplarisch werden nur einige, nicht nachvollziehbare Bewertungen aufgeführt.

- Es wird der Verlust der Streuobstwiese bilanziert, obwohl in den Unterlagen ihr Erhalt postuliert wird. Der Verlust ist wie bereits dargelegt auch eine Auswirkung durch die gewählte Ausrichtung des städtebaulichen Konzepts. Hier wird weder ein Ausgleich für den Verlust der Streuobstwiese (§ 30 BNatSchG) noch eine schutzbezogene Bewertung vorgenommen.
- Punktwerte sind zu gering bemessen. Wo findet sich die Qualität als § 30 Fläche wieder?
- Im Zuge der Planung wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens innerhalb eines Lebensraumtyps vorgesehen. In den Unterlagen wird der Eingriff durch das Becken bestätigt. Die Aufwertung im Verbund mit möglichen technischen Ausprägungen ist darzulegen.
- Auf- und Abwertungen sind nicht erkennbar und nicht nachvollziehbar.
- Bei der erforderlichen Entwicklung zusätzlicher Maßnahmen (z.B. Ortsrandentwicklung, Artenschutz) sind Time-Lag Faktoren zu berücksichtigen.
- Aufgrund der Verschiebung des Ortsrandes in Richtung Westen und aufgrund der Lage im Naturpark ist mit einer hohen Intensität vorhabenbezogener Wirkungen im Bereich des Landschaftsbilds auszugehen.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung weist erhebliche Mängel auf.

Beispielsweise wird in der Prüfung nicht auf den bestehenden FFH-Managementplan mit Ziel- und Maßnahmenplan eingegangen.

Auf Seite 13 werden unter Punkt 4.3 Aussagen getroffen, die nicht nachvollziehbar sind. Beispielsweise bleibt die Streuobstwiese nach der jetzt vorgelegten Planung nicht dauerhaft erhalten.

Es wird postuliert, dass derjenige Teil, der in Zukunft eine Bebauung erlaubt, aktuell als Acker genutzt und demnach artenschutzrechtlich von untergeordneter Bedeutung sei. Auf die Bedeutung als Nahrungs- und Jagdhabitat insbesondere in den Teilflächen zu den nördlich, östlich und südlich bestehenden Grünstrukturen wird nicht eingegangen.

Eine Zerschneidung essenzieller Flugkorridore sei mit der Umsetzung des Vorhabens ebenfalls nicht verbunden. Dies ist durch die vorgelegte Aufarbeitung nicht nachvollziehbar.

Bei den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen ist die Wirkung auf Lebensraumtypen oder Lebensstätten von Arten (Art der Wirkung, Intensität, Grad der Beeinträchtigung) einzugehen. Das ist nicht erfolgt.

Grundsätzlich gilt im Rahmen der Vorprüfung ein strenger Vorsorgegrundsatz, bereits die Möglichkeit einer erheblichen Beeinträchtigung löst die Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung aus.

Würden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf Ebene der Vorprüfung berücksichtigt, drohe die Verträglichkeitsprüfung umgangen zu werden. Denn die Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen setze voraus, dass die Wahrscheinlichkeit erheblicher Beeinträchtigungen besteht. Eine genaue Analyse dieser Maßnahmen könne nicht im Rahmen der Vorprüfung, sondern erst im Rahmen der Verträglichkeitsprüfung erfolgen (vgl. EuGH-Urteil C-323/17 vom 12.04.2018).

Die bei der Vorprüfung anzulegenden Maßstäbe sind nicht identisch mit den Maßstäben für die Verträglichkeitsprüfung selbst. In der FFH-Vorprüfung ist nur zu untersuchen, ob erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ernstlich zu besorgen sind. Erst wenn das zu bejahen ist, schließt sich die FFH-Verträglichkeitsprüfung mit ihren Anforderungen an den diese Besorgnis ausräumenden naturschutzfachlichen Gegenbeweis an.

Ferner müssen getroffene Feststellungen auch nachvollziehbar sein, dazu muss z. B. bei der Kumulationswirkung auch aufgeführt werden, welche Projekte für die Feststellung, dass keine erheblichen Kumulationen zu erwarten sind, betrachtet wurden. Die FFH-Vorprüfung ist entsprechend zu überarbeiten.

Es kann u. E. auf der Grundlage der Feststellungen der FFH-Vorprüfung nicht mit dem erforderlichen Maß an Gewissheit eine erhebliche Beeinträchtigung auf das FFH-Gebiet durch die Bebauung, die Inanspruchnahme eines Lebensraumtyps innerhalb eines Ziel- und Maßnahmenraums mit hoher Bedeutung ausgeschlossen werden. Insofern muss nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass eine vollständige FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

Landschaftsbild/ Naturpark

Aufgrund der Lage im Naturpark und zur Schaffung eines neuen Ortsrands sind Einbindungsmaßnahmen im Westen des Baugebiets vorzusehen.

Bezgl. der vorgesehenen Festsetzungen sind zur Gestaltung des Gebiets geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zur Anpflanzung und Grüngestaltung dringend angezeigt. Im vorliegenden Fall wird ausschließlich auf die Gestaltung im privaten Bereich ohne konkrete Flächenausweisungen zurückgegriffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die grünordnerischen Festsetzungen zur Einbindung des Baugebiets als defizitär angesehen. Grünflächen müssen so ausgestaltet sein, dass sie qualitativ und quantitativ zum Aufbau eines neuen Ortsrands geeignet sind.

Dies ist in der Abhandlung zu Eingriffen in das Landschaftsbild und im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Naturparks zu prüfen. Die Flächen fallen mit Rechtskraft des Bebauungsplans aus dem Geltungsbereich heraus. Die Entwicklung und Planung der Flächen darf aber nicht losgelöst von der Schutzgebietsverordnung erfolgen.

Textfestsetzungen/Flächensicherung

Zur Umsetzung der Ziele des § 1 BauGB sind auch Maßnahmen zum Klimaschutz (z.B. Regelungen zu Gründächern und PV-Nutzung, Gestaltung von Gärten / Vermeidung von Schottergärten) zur Entwicklung eines gesunden Wohnumfeldes sinnvoll.

Die Planung im Süden sieht keine privaten Gärten vor. Unmittelbar anschließend befindet sich eine grün markierte Fläche, die allerdings in der Legende des Bebauungsplans nicht nachzuvollziehen ist. Eine Teilfläche ist als Umgrenzung als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Konfliktfelder aufgrund der zu erwartenden Ausdehnung von Gartenflächen in diesen Bereich sind vorprogrammiert.

Bei der Entwicklung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets ist aufgrund der Erfahrung erheblicher Umsetzungsdefizite von Ausgleichs- und Einbindungsmaßnahmen auf privaten Grünflächen darauf zu achten, entsprechende Kompensationsflächen in öffentliches Eigentum zu überführen. Erfolgt dies nicht, sind die Flächen dauerhaft rechtlich abzusichern und durch Grundbucheintrag zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

Ausgleichsflächen (z.B. für die Feldlerche) sind vor Satzungsbeschluss grundbuchdinglich zu sichern. Die Gemeinde als Satzungsgeber muss in der Lage sein, die Realisierung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen, die in der gemeindlichen Satzung auf diesen Flächen festgesetzt sind, durchzuführen.

Die noch zu entwickelnden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln, der vor Satzungsbeschluss der Kreisverwaltung vorzulegen ist.

Der Bebauungsplan und die Ausgleichsmaßnahmen sind im Kompensationsverzeichnis zu erfassen.

Vorprüfung des Einzelfalls

Die Ergebnisse zur Vorprüfung des Einzelfalls können aufgrund der aufgezeigten Defizite im Bereich Naturschutz nicht nachvollzogen werden.

Dies gilt beispielsweise bezgl. der Einschätzung, dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich wird und, dass artenschutzrechtliche Konflikte ausgeräumt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

