

Satzung

Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Ortsgemeinde Winnweiler OT-Potzbach

**Begründungstext zum
Aufhebungsverfahren**

**Aufhebung des rechtskräftigen
Bebauungsplanes „Flurstraße“
im Regelverfahren**

Aufgestellt: Rockenhausen, im Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

Beilage	Bezeichnung	Maßstab	Blatt Nr.
1.0	Bebauungsplan Aufhebung		
	Aufhebungssatzung Planurkunde	1:500	1.01
2.0.	Begründungstext zum Aufhebungsverfahren		2.01
	1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets		
	1.2 Planungsanlass und Zielsetzung		
	1.3 Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planung		
	1.4 Derzeitige Situation		
	1.5 Erschließung und Verkehrliche Auswirkungen		
	1.6 Technische Infrastruktur		
	1.7 Natur und Landschaft		
	1.8 Flächenbilanz		
	1.9 Ermitteln und Abwägung der privaten Belange		
	1.10 Rechtsfolgen zur Aufhebung des Bebauungsplanes		
	1.11 Entschädigungsanspruch		
	2.0 Umweltbericht		
	3.0 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnissen		

Beilage 2.01

Verbandsgemeinde Winnweiler
Donnersbergkreis

Ortsgemeinde Winnweiler OT-Potzbach

**2.0 Begründungstext zum
Aufhebungsverfahren**

**Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Flurstraße“ im Regelverfahren**

Auftraggeber:

Entwurfsverfasser:

.....
R. Jacob,
Ortsbürgermeister Winnweiler

.....
mb.ingenieure GmbH,
Rockenhausen

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Potzbach ist als Ortsteil von Winnweiler dem Unterzentrum direkt zugeordnet. Weitgehend zentral innerhalb der Verbandsgemeinde Winnweiler gelegen weist Potzbach eine Bevölkerungszahl von 243 Einwohnern auf. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Flurstraße sowie eine Anbindung an die Hauptstraße. Das Gebiet selbst stellt sich als gering geneigter Hang dar, welcher teilweise als Grünland genutzt wird.

Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flurstraße“ aus dem Jahr 2006 des Ortsteils Potzbach. Die Flurstücks- Nr. 77 und 75/1 wurde im Jahr 2009 und 2012 bereits durch Einzelbauvorhaben überplant.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücks-Nr.:

- Flurstück-Nr. 48 (teilweise)
- Flurstück-Nr. 59
- Flurstück-Nr. 60
- Flurstück-Nr. 74
- Flurstück-Nr. 75/1
- Flurstück-Nr. 75/2
- Flurstück-Nr. 76 (teilweise)
- Flurstück-Nr. 77
- Flurstück-Nr. 79 (teilweise)



Abb.1.: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans „Flurstraße“

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft, ausgehend von der Flurstraße entlang der südlichen Grenze der Parzelle 43, umschließt die Parzelle 77 und quert die Nr. 79. Anschließend umschließt die Parzelle 74 im Süden, schwenkt nach Norden und verläuft entlang der westlichen Grenzen der Parzellen 63, 62, 61 und umschließt die Parzelle Nr. 60. Die Abgrenzung erfolgt weiter entlang der Parzelle Nr. 58, 50 und schwenkt an der Parzelle auf den Ausgangspunkt.

1.2 Planungsanlass und Zielsetzung

Die Ortsgemeinde Winnweiler hat am 14.10.2021 beschlossen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Flurstraße“ aus dem Jahr 2006 im Ortsteil Potzbach aufzuheben.

Der Anlass zur Aufhebung des Bebauungsplanes begründet sich in der Hinsicht, dass die weitere Überplanung in diesem Geltungsbereich nicht mehr vorgesehen ist. Durch die Aufhebung des B-Plans sollen auf den ungenutzten Flächen neue Baugrundstücke und Flächen im Ortsteil Potzbach zur Verfügung gestellt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Flurstraße“ lag es im Interesse der Gemeinde bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für ein Mischgebiet zu schaffen, welches für bauliche Nutzungen vorwiegend zur Verfügung stehen sollte.

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegen dann künftig teilweise im unbeplanten Innenbereich. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben anschließend nach dem § 34 BauGB beurteilt wird.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm

Auf der Ebene der Landesplanung bildet das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die Raumentwicklung. Die Verbandsgemeinde Winnweiler ist im Entwicklungsbereich Kaiserslautern/Westpfalz aufzufinden und wird in der Systematik des LEP IV als „ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ klassifiziert.

Regionalplan

Der Regionale Raumordnungsplan ist eine fachliche und räumliche Konkretisierung des Landesentwicklungsplanes LEP für die jeweilige Planungsregion, welche mit landesplanerischen Zielen und Grundsätzen festgeschrieben sind. Für die Gemeinde Winnweiler welches als

Grundzentrum kategorisiert wird, wird die besondere Funktion „Wohnen“ und „Gewerbe“ als Ziele der Raumordnung ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Für die Verbandsgemeinde Winnweiler wird aktuell die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Entwurf der Flächennutzungsplanung weist das Gebiet als geplante Mischbaufläche aus.

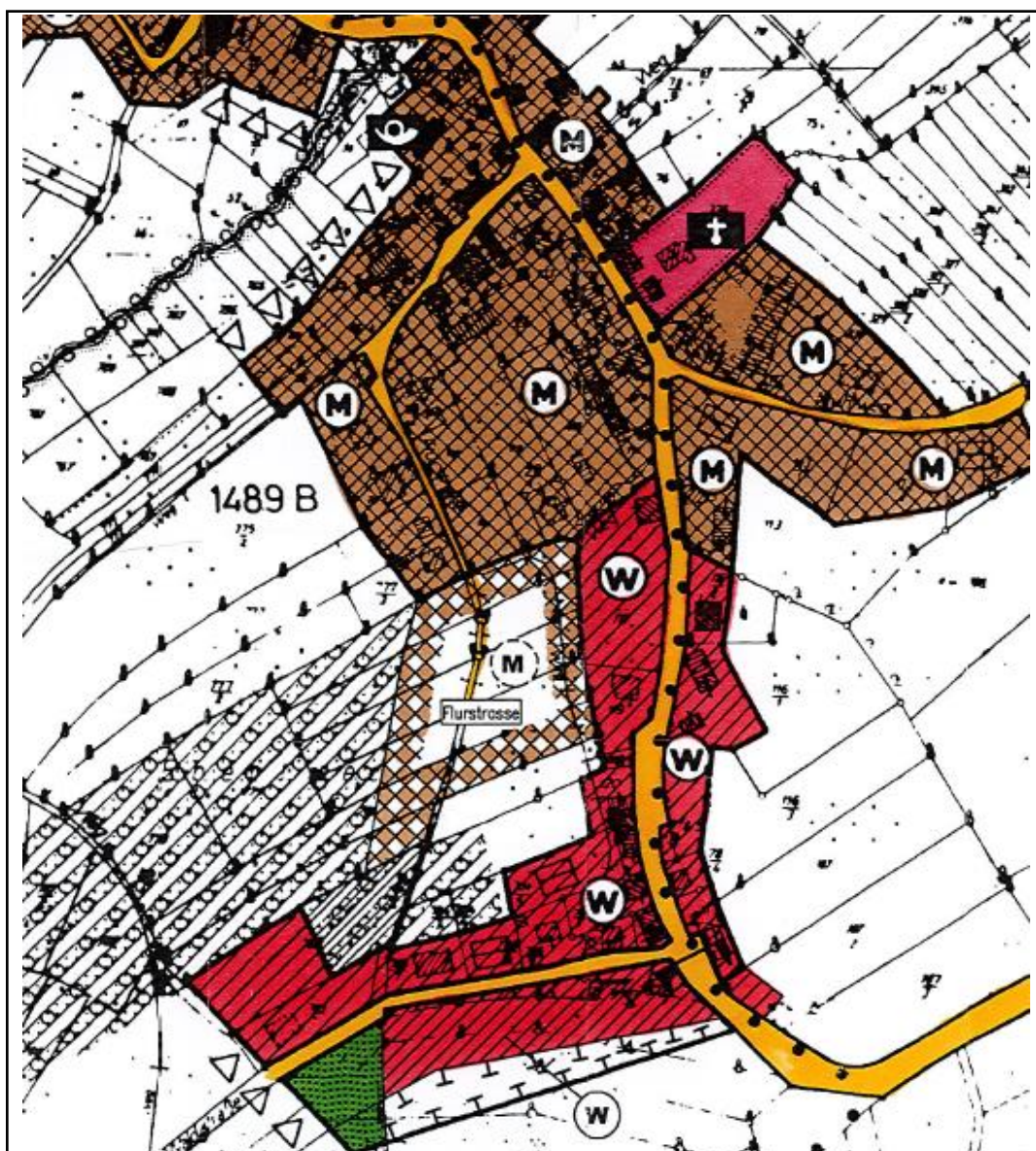


Abb.2.: Ausschnitt FNP VG Winnweiler

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Flurstraße“ setzt ein „Mischgebiet“ nach dem § 6 BauGB fest, welches vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Zudem umfasst der Geltungsbereich eine Größe von ca. 1,2 ha. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und folglich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Darüber hinaus wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan lässt sich zudem in zwei Teilbereiche aufteilen. Im Geltungsbereich gilt die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,5. Zulässig ist eine eingeschossige Bauweise. Im Teilbereich A gilt die Traufhöhe mit 5,50 m und Firsthöhe von 8,50 m jeweils ü. OK. Planstraße A. Für den Teilbereich B wird eine Traufhöhe von 5,00 m und Firsthöhe von 8,50 m jeweils ü. OK bestehende Straße „Flurstraße“ festgesetzt.



Abb.3.: B-Plan „Flurstraße“ der OG Winnweiler für den OT-Potzbach aus dem Jahr 2006

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit teilweise als ackerbauliche Fläche und teilweise als Wohnbaufläche genutzt. Die räumliche Abgrenzung des Aufhebungsbereiches entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Flurstraße“ aus dem Jahr 2006 des Ortsteils Potzbach. Die Flurstücke- Nr. 77 und 75/1 wurden im Jahr 2009 und 2012 bereits jeweils durch Einzelbauvorhaben überplant.



Abb.4.: Luftbildauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Plans „Flurstraße“

1.5 Erschließung, Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung an das Plangebiet erfolgt über die bereits bestehende „Flurstraße“ und „Hauptstraße“. Das Flurstück-Nr. 75/1 ist über die „Hauptstraße“ und das Flurstück-Nr. 77 ist über eine private Zuwegung zum Grundstück zu erreichen. Die vorgesehene „Planstraße A“ gemäß Planeintrag wurde nicht realisiert. An der aktuellen verkehrlichen Situation wird sich aufgrund der Aufhebung des B-Plans voraussichtlich nichts ändern. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist auch mit Rechtskraft der Aufhebung weiterhin gesichert.

1.6 Technische Infrastruktur

Stromversorgung

Die Versorgung der Wohngrundstücke mit Strom erfolgt über Erdkabel.

Regenwassernutzung

Die geplante Rückhaltefläche zur Abwasser- und Niederschlagsretention entfällt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes. Für die bereits errichteten Wohngebäude wird eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche empfohlen zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und einer Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann. Da der Bebauungsplan aufgehoben wird, ist dies für die unbebauten Flächen nicht maßgebend.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde vor Baubeginn zur Koordination mit anderen leitungsgebundenen Versorgungsträgern kontaktiert.

Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen. Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenretention o.ä. unterstützt werden. Da der Bebauungsplan aufgehoben wird, ist dies für die unbebauten Flächen nicht maßgebend.

Baugrund/Boden

Entsprechend der geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese setzen sich hier vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen zusammen. Weiter können bereichsweise vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere die Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

1.7 Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan „Flurstraße“ wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die auf einer Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung für das zu entwickelnde Baugebiet basierten. Diese Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung ist auch als Grundlage für die Beurteilung der bisher innerhalb des Geltungsbereiches entstandenen bzw. noch zu erwartenden Eingriffes heranzuziehen. Als bisher entstandene Eingriffe sind die beiden Einzelvorhaben auf den Flurstücks-Nr. 75/1 und 77 inklusive der Erschließungsanlagen und Zuwegungen zu berücksichtigen. Bezüglich der zu erwartenden Eingriffe sind jene Flächen zu benennen, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes als Außenbereich galten und nun dem Innenbereich zugeordnet werden sollen. Es wird eine neue Eingriffsbilanzierung mit den damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Ermittlung des Biotopwerts vor der Aufhebung (Bestand)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche [m ²]	Biotopwert gesamt [BW]
Biototyp	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]	Eigenschaft	Wert [BW/m ²]		
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)		0			2.138	0
HJ2 – Nutzgarten	strukturarm	7			3.207	22.449
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung	0			1.325	0

HK2* – Streuobstwiese, sonstige artenschutzrelevante Hochstammanlagen auf Wiesen	Mit mittlerer Baumbestand (nach Aufhebung weiterhin zu erhalten bzw. umzusetzen)	19			1.874	35.606
BF3a – Einzelbaum (aus überwiegend autochthonen Arten)	Mittlere Ausprägung (Bestandsbäume) 10 Bäume x 20 cm (STU)= 200 m ²	15			200	3.000
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung (im B-Plan Fläche zum Binden/ zum Erhalten)	15			952	14.280
BF3a – Einzelbaum (aus überwiegend autochthonen Arten)	Mittlere Ausprägung (auf öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ (=225 m ²) → 8 Stück Fläche mit Neuanpflanzung im B-Plan (= 1.291 m ²)	15			1.516	22740

ED1 – Magerwiese	Mäßig artenreich (Dauergrünland/Landwirtschaftliche Fläche im B-Plan)	17			780	13.260
					Summe	11.792
						111.335BW
Ermittlung des Biotopwerts nach der Aufhebung (Planung)						
Grundwert			Auf-/Abwertung & Zu-/Abschlag		Fläche	Biotopwert
Biotoptyp	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	Eigenschaft	Wert [BW/m²]	[m²]	gesamt [BW]
HN1 – Gebäude (z.B. Wohngebäude, Schuppen, Stallungen, Gewächshäuser)	→Bestandsgebäude/ Einzelvorhaben auf Parzelle 75/1 und 77 →Bauplatz auf Flurstück-Nr. 59	0			1.644	0
HJ2 – Nutzgarten	Strukturarm (→Bestand/ Nutzgarten von Einzelvorhaben Parzelle Nr. 75/1 und 77)	7			1.308	9.156
VA0 – Verkehrsstraßen	keine Differenzierung	0			1.001	0
HK2 – Streuobstwiese, sonstige artenschutzrelevante	mit jüngerem Baumbestand (→ nach Aufhebung soll	17			1.874	31.858

Hochstammanlagen auf Wiesen	Ausgleichsmaßnahme A 1 * umgesetzt werden)					
BF3a – Einzelbaum (aus überwiegend autochthonen Arten)	Mittlere Ausprägung (Bestandsbäume) 10 Bäume x 20 cm (STU)= 200 m ²	15			200	3.000
ED1 – Magerwiese	Mäßig artenreich (→ Restlich nicht genutzte Fläche im Geltungsbereich bleibt Dauergrünland bzw. bleibt im Bestand erhalten)	17			5.013	85.221
BD3a – Gehölzstreifen (aus überwiegend autochthonen Arten)	mit Überhältern mittlerer Ausprägung (im B-Plan und Aufhebungssatzung Fläche zum Binden/ zum Erhalten)	17	Aufwertung um +2 BW, da älterer Bestand (statt 15 BW)		952	16.184
				Summe	11.792	145.419BW

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flurstraße“ ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte **„Biotopwerte vor der Aufhebung“ = 111.335 BW** und **„Biotopwerte nach der Aufhebung = 145.419 BW** zu erkennen, dass der Biotopwert nach der Aufhebung wieder deutlich höher liegt, da der Eingriff gegenüber dem Ausgleich niedriger liegt.

Da allerdings bereits zwei Einzelvorhaben im Geltungsbereich umgesetzt worden sind und keine Ausgleichsmaßnahmen für den verursachten Eingriff in der Natur erfolgt sind, wird für die Aufhebungssatzung die nachfolgende Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll:

Ausgleichsmaßnahme A 1*

Die westlich gelegene Grünfläche im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wird als „**Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**“ sowie als **private Grünfläche** ausgewiesen und soll somit als Ortsrandeingrünung fungieren. Auf dieser Fläche sind als Ausgleichsmaßnahme A1 sechs standortgerechte, heimische Obstbäume als ortsrandsbildende Baumreihe (mehrreihige Baumreihe mit einem Mindestabstand von 10,00 m zwischen den jeweiligen Obstbäumen) zu pflanzen. Von den Nachbargrundstücken sind jeweils von allen Seiten ein Abstand von mindestens 5,00 einzuhalten. Für die Grenzabstände der Bepflanzung wird auf das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz verwiesen. Die Artenauswahl und Mindestpflanzqualität ist in der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Die Bestandsbäume innerhalb der Magerwiese auf dem Flurstück-Nr. 77 (teilweise) sind entsprechend zur erhalten, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

▪ **Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:**

Bäume

- Obstbäume 1. oder 2. Ordnung sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme (Obstbäume): 2 x verpflanzt, STU 10 - 12 cm
- Baumpflanzungen sind mittels Dreibock und ggf. geeigneten Verbisschutz zu sichern

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hain-Buche (*Carpinus betulus*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Beispiele:

◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour

◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella

◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne

◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu unterhalten. Es sind zwei Mahdgänge pro Jahr erlaubt. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres erfolgen. Der Anpflanzstreifen darf nicht zur freien Landschaft eingefriedet werden. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt.

1.8 Flächenbilanz

Infolge der Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich etwas an den Flächenanteilen für die einzelnen Nutzungen. Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß.

- **Flächenangabe nach Durchführung des Bebauungsplanes/ vor Aufhebung des Bebauungsplanes:**

Baulandkategorien	Flächenanteile in m ²
Bruttobauland	<u>11.792 m²</u>
Nettobauland	
a) Mischgebiet (Planung)	5.345 m²
Straßenverkehrsfläche	1.325 m²
Streuobstwiese	1.874 m²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.291 m²
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	952 m²
Flächen für Niederschlagswasserbewirtschaftung	1.090 m ²
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	225 m²
Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland	780 m²

Aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereitete Überbaubarkeit des Bodens (überbaubare Grundstücksfläche und geplante Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgung – ohne Bestand) können bis zu ca. 3.046 m² Bodenfläche dauerhaft versiegelt werden.

Dem gegenüber stehen Flächen für landespflegerische Maßnahmen (ohne Kinderspielplatz, LW Fläche und Erhaltungsfestsetzung) in Höhe von 3.310 m².

- **Flächenangabe nach Aufhebung des Bebauungsplanes:**

Baulandkategorien	Flächenanteile in m²
Bruttobauland	<u>11.792 m²</u>
Nettobauland	
Bestandsgebäude	2.180 m²
Straßenverkehrsfläche	1.001 m²
Straßenverkehrsfläche neu	305 m ²
Davon Bestand	696 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.312 m²
Grünfläche/ Dauergrünland (nicht bebaute Fläche)	3.749 m²
Flächen für die Landwirtschaft/ Grünland	780 m²
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Gehölzstreifen	950 m²

1.9 Ermitteln und Abwägung der privaten Belange

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne ebenso wie bei der Aufhebung eines B-Plans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Interessen der privaten Eigentümer, insbesondere der im Plangebiet gelegenen Grundstücke, sind in die Abwägung einzustellen. Es wurde daher geprüft, ob private Interessen einer Aufhebung des B-Plans entgegenstehen und bestehende bauliche Nutzungsrechte entzogen werden. Nach Aufhebung des B-Plan „Flurstraße“ gelten im Plangebiet die Bestimmungen des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). Nach § 34 BauGB sind immer die jeweiligen tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des jeweiligen Vorhabens heranzuziehen. Daher kann eine verbindliche Einschätzung nach § 34 BauGB für die von der Aufhebung des B-Plans betroffenen Grundstücke vorab nicht durchgeführt werden. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass eine Bebaubarkeit der Grundstücke, die sich im privaten Eigentum befinden, im Plangebiet weiterhin gegeben ist.

Daher ist davon auszugehen, dass die privaten Belange bei der Aufhebung nicht entgegenstehen. Zur weiteren Ermittlung der privaten und öffentlichen Belangen wird eine Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.10 Rechtsfolgen zu Aufhebung des Bebauungsplanes

Satzungsplan

Der Satzungsplan der Aufhebungssatzung „Flurstraße“ trifft keinerlei bauplanungsrechtliche und/oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Für den Geltungsbereich der Satzung treten alle bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes außer Kraft. Die baulichen Einzelvorhaben werden anschließend nach dem § 34 BauGB beurteilt. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 ist allerdings nach Aufhebung zu berücksichtigen.

Das Aufhebungsverfahren wird auf der Satzungsurkunde durch eine Verfahrensleiste dokumentiert.

1.11 Entschädigungsanspruch

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden nach Einschätzung der aktuellen Sachlage keine Entschädigungsansprüche begründet. Denn nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer (nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren nach Rechtskraft des B-Plans gem. § 42 Abs. 2 BauGB), nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Flächen werden teilweise als Wohnfläche und teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese Nutzungen sind auch zukünftig gesichert.

2.0 Umweltbericht

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zur Bestandsermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen werden zum einen der jetzige Zustand der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplans bzw. mögliche Entwicklungen bei Nichtdurchführung des Vorhabens berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung werden die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter aufgeführt und bewertet

2.1.1 Schutzgut Mensch

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Flurstraße“ erfolgt die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB. Das Plangebiet ist potenziell durch Geräusche aus den Schallquellen der „Hauptstraße“ und „Flurstraße“ vorbelastet. Wobei die Vorbelastung aufgrund der geringen Verkehrsbelastung als gering zu beurteilen ist. Aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine mittlere Empfindlichkeit hinsichtlich der Aufhebung des B-Plans auf. Das Plangebiet ist durch verschiedene Quellen wie bspw. Staub vorbelastet. Einfluss auf die Staubkonzentration im Gebiet hat zum einen der Straßenverkehr mit Reifenabrieb, Ruß und einer Staubaufwirbelung durch die Fahrzeuge. Saisonal können im Zusammenhang mit der Getreideernte (ca. 10-14 Tage pro Jahr) Staubemissionen durch den Erntevorgang auf den umliegenden Feldern auftreten. Diese sind jedoch aufgrund der zeitlichen und räumlichen Begrenzung des Auftretens zu vernachlässigen. Für die beiden Einzelvorhaben im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr der beiden Vorhaben führt zu einer leichten Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase. Da jedoch das Baugebiet nicht komplett umgesetzt wird, sind keine weiteren Einflüsse auf den Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die beide Flurstücks- Nr. 77 und 75/1 unterliegen der Wohnnutzung und die privaten Grundstücke sind als Hausgärten anthropogen stark geprägt. Daher eignen sich die Bereiche nur mäßig als Tierlebensraum. Die restlichen Flächen weisen eine landwirtschaftliche Fläche auf. Die Landwirtschaft stellt die Hauptnutzung im Plangebiet dar. Bei den landwirtschaftlich genutzten Fläche handelt es sich um Grünland mittlerer Standorte mit Mähnutzung. Diese Flächen haben eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tieren und Pflanzen gering. Im Plangebiet befinden sich überdies verschiedene Obstgehölzstrukturen in unterschiedlichem Alters- und Pflegezustand. Insbesondere diese

Parzellen haben eine Bedeutung für Tiere und Pflanzen, welches weiterhin unberührt bleibt, da der Bebauungsplan aufgehoben wird.

2.1.3 Schutzgut Boden

Die Böden der beiden Grundstücke des Bebauungsplans „Flurstraße“ sind durch die Wohnbebauung und Gartennutzung anthropogen überprägt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die hiermit verbundene Entlassung des Gebietes nach § 34 BauGB sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bis auf die zwei Einzelvorhaben bleibt die Fläche wie im auch im Bestand unberührt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Teilaufhebung nicht zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Grundwasser wird nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden die Teilflächen nach § 34 BauGB entlassen. Da innerhalb des Geltungsbereiches bereits teilweise Bebauung erfolgt ist und auf Grundlage des § 34 BauGB nur geringe Neuversiegelungen zulässig sind, werden sich gegenüber dem Status Quo keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse einstellen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt inmitten der bebauten Ortslage von Potzbach. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt die Entlassung der Flächen östlich und westlich und südlich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB. Da demnach nur Vorhaben zulässig sind wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind Vorhaben, welche die eingangs beschriebenen Charakteristika und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen können ausgeschlossen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Flurstraße“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, Ortsbild zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturgüter oder Bodendenkmale verzeichnet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans werden sich daher auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ergeben.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Aufhebung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umwelt. Daher sind auch für die Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat zur Folge, dass künftig alle Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits nach dessen Rechtsgültigkeit teilweise bebaut wurde, werden sich nach der Aufhebung des Bebauungsplans keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf den Umweltzustand ergeben. Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes liegen dann künftig im unbeplanten Innenbereich. Daraus ergibt sich, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben anschließend nach dem § 34 BauGB beurteilt wird.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Aufhebungsverfahrens behält der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit. Da der Geltungsbereich bereits durch einzelne Vorhaben nach den rechtlich zulässigen Maßgaben bebaut wurde, wird der Status Quo nur teilweise erhalten. Die restlichen Flächen unterliegen weiterhin der Landwirtschaft und bleiben von der Planung unberührt.

3.0 Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Flurstraße“ ändert die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Bauvorhaben sind künftig nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, zu beurteilen. Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere, Ortsbild, Mensch und Kultur- und Sachgüter hat.

Nach Gegenüberstellung und Ermittlung des Biotopwertes vor und nach der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Flurstraße“ ist anhand der beiden ermittelnden Biotopwerte **„Biotopwerte vor der Aufhebung“ = 111.335 BW** und **„Biotopwerte nach der Aufhebung = 145.419 BW** zu erkennen, dass der BW-Wert nach der Aufhebung wieder deutlich höher ist, da der Eingriff gegenüber dem Ausgleich niedriger liegt.

Da allerdings bereits zwei Einzelvorhaben im Geltungsbereich umgesetzt worden sind und keine Ausgleichsmaßnahmen für den verursachten Eingriff in der Natur erfolgt sind, wird für die Aufhebungssatzung die **Ausgleichsmaßnahme A 1** festgesetzt, die den verursachten Eingriff vollumfänglich kompensieren soll. Die Bestandsbäume innerhalb der Magerwiese auf dem Flurstück-Nr. 77 (teilweise) sind entsprechend zu erhalten, zu schützen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.