

Anlage 1 – Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Alter Galgen“ für die Grundstücke Flur 45, Parzellen 87/18, 87/4 und 81/1

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

1.1 Die Fa. Deco – Glas ist seit längerer Zeit im Plangebiet „Alter Galgen“ ansässig und hat den jetzigen Standort kontinuierlich ausgebaut, so dass die Erweiterungsreserven nahezu vollständig aufgebraucht wurden. Die nachhaltig gute Betriebsentwicklung machte bereits den Ankauf eines benachbarten Grundstücks erforderlich, um dort eine zweite Betriebsstätte zu eröffnen.

Damit verbunden war eine deutliche Zunahme des LKW gestützten Ziel- und Quellverkehrs, ein Ausbau der Produktions- und Lagerkapazitäten und die Einführung neuer Technologien zur Glasveredelung. Dementsprechend wurde nach Möglichkeiten gesucht, dass vorhandene Firmengelände optimaler zu nutzen. Gegenstand der aktuellen Planung ist daher insbesondere eine Verlagerung des bestehenden Parkplatzes, um die dann frei werdende Fläche effektiver verwenden zu können. Um jedoch nach wie vor den ruhenden Verkehr betriebsnah unterbringen und die notwendige Anzahl an Stellplätzen nachweisen zu können, soll am südlichen Rand des Firmengrundstücks ein mehrgeschossiges Parkhaus errichtet werden.

1.2 Dort befindet sich derzeit das Vereinsgelände der Schützengesellschaft St. Sebastianus, Montabaur. Die Parzelle 87/4 mit einer Größe von etwa 10.000 m² wurde in den achtziger Jahren im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages durch die Stadt Montabaur dem Verein zur langfristigen Nutzung überlassen.

Seit damals wird nur etwa ein Drittel des Flurstücks für sportliche Zwecke verwendet. Zunächst geplante Erweiterungen der Anlage wurden zwischenzeitlich aufgegeben und ein Großteil des Grundstücks im Rahmen einer Bebauungsplanänderung als private Grünfläche ausgewiesen.

1.3 Vor diesem Hintergrund konnte in Verhandlungen mit den drei Beteiligten – Schützengesellschaft, Fa. Decoglas und Stadt Montabaur – ein grundsätzliches Einverständnis über einen Verkauf einer Teilfläche von zirka 6.332 m² erzielt werden. Die städtischen Gremien und das Unternehmen haben den vereinbarten Konditionen bereits zugestimmt; die endgültige Zustimmung des Vereins wurde Anfang 2019 in der Jahreshauptversammlung getroffen. Da die Fa. Decoglas dringend auf die Erweiterungsflächen angewiesen ist, wurde zwischen den Parteien vereinbart, das zur Schaffung von Baurecht notwendige Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Alter Galgen“ bereits einzuleiten.

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Erweiterung der überbaubaren Flächen

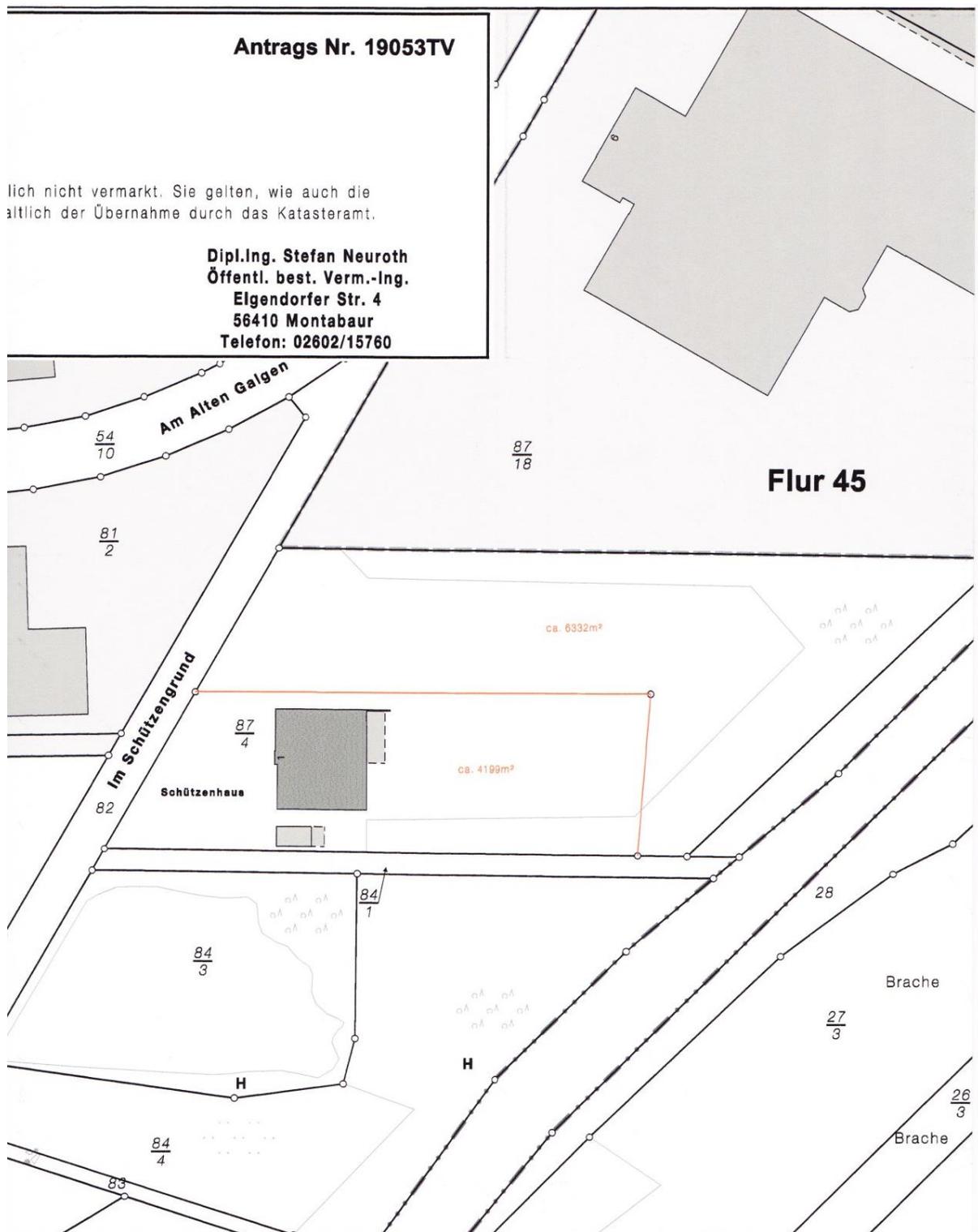
2.1.1 Die Planzeichnung setzt die überbaubaren Flächen durch entsprechende Baugrenzen fest. Aktuell endet das Baufenster des Grundstücks 87/18 fünf Meter vor der Nordgrenze der Parzelle 87/4.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die Baugrenze bis auf 3 m an die neu zu bildenden Grundstücksgrenzen verlegt werden.

Antrags Nr. 19053TV

lich nicht vermarktet. Sie gelten, wie auch die
altlich der Übernahme durch das Katasteramt.

Dipl.Ing. Stefan Neuroth
Öffentl. best. Verm.-Ing.
Eigendorfer Str. 4
56410 Montabaur
Telefon: 02602/15760



Der Bereich östlich in Verlängerung des Schießplatzes wird dabei nach einer Begutachtung durch einen Schießstandsachverständigen aus sicherheitstechnischen Gründen als nicht überbaubare Fläche und ergänzend nach § 9 I Nr. 25 b BauGB als Zone mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit wird einerseits sichergestellt, dass eine bauliche Nutzung nicht zulässig ist, der Bereich jedoch bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche insgesamt ge-

mäß § 19 BauNVO mitgerechnet werden kann und andererseits der vorhandene Bewuchs mit Gehölzen erhalten bleibt.

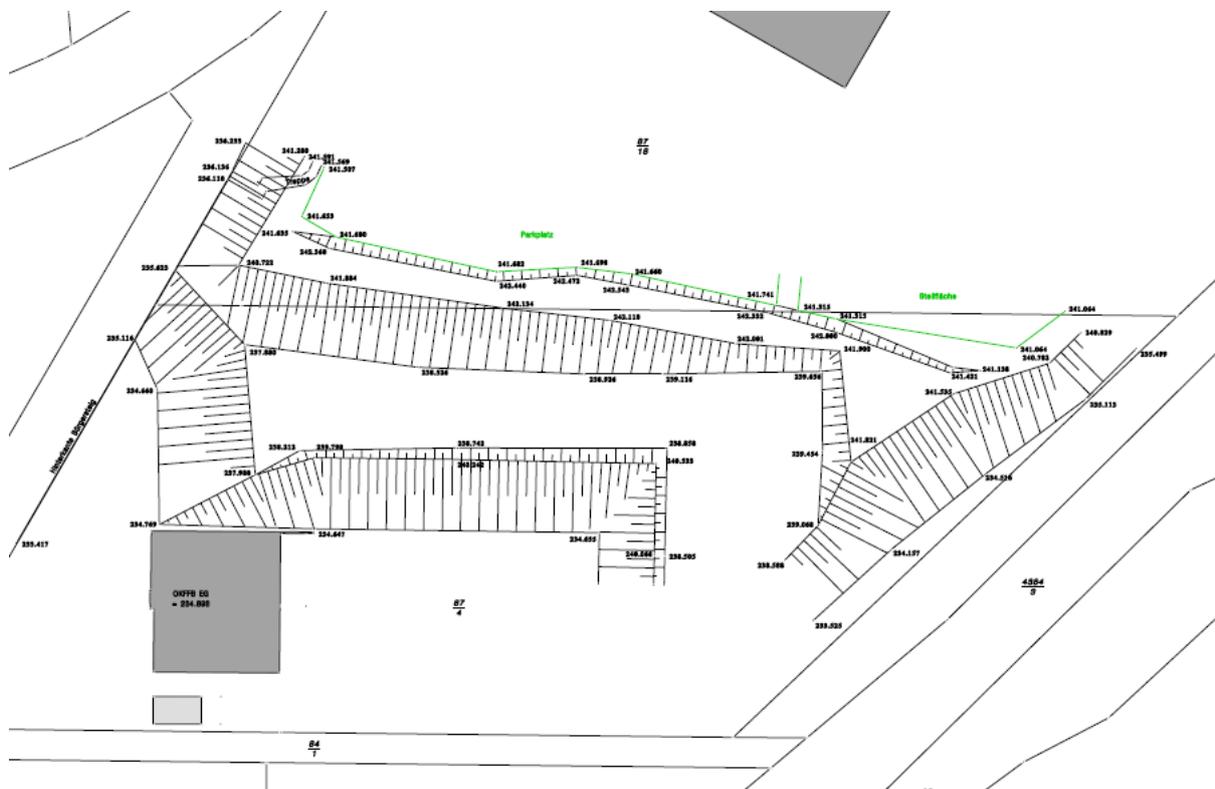
2.1.2 Die überbaubaren Flächen auf dem Grundstück der Schützengesellschaft bleiben dagegen unverändert und der Umfang der Gemeinbedarfsfläche wurde entsprechend angepasst.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Industriegebiet

2.2.1.1 Der Änderungsbereich wird wie die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen als Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO ausgewiesen. Die dort geltenden Nutzungseinschränkungen werden ebenso wie die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 9,0 - unverändert übernommen.

2.2.1.2 Firsthöhen



Im Rahmen der fortschreitenden Objektplanung und der nunmehr vorliegenden Geländevermessung wurde festgestellt, dass der Höhenunterschied zwischen dem Grundstück De-co-Glas und der Parzelle der Schützengesellschaft etwa 7,29 m beträgt. Mit dem zur Abschirmung der Nutzer notwendigen Sichtschutz beträgt die Gesamthöhe 9,29 m, weshalb in der Planzeichnung die im Teilbereich GI 1 zulässige Firsthöhe auf maximal 10,00 m festgelegt wurde. Der festgesetzte Bezugspunkt – tiefster Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude – ist auch bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf dem Parkhaus zwingend zu beachten.

Für das bereits im Eigentum der Fa. Decoglas stehende Betriebsgelände – Parzelle 87/18 - bleibt es dementsprechend bei der bisher zulässigen Firsthöhe von 14,00 m, gemessen vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude.

2.2.2 Gemeinbedarfsflächen – Parzellen 87/21 und 81/4/siehe Planeintrag -

Das gleiche gilt für das Grundstück der Schützengesellschaft (87/21). Diese wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ festgesetzt. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl 0,4, ein Vollgeschoss, Firsthöhe höchstens 8,0 m – bleiben bestehen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Vorbereitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass für die Gemeinbedarfsflächen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal eingeschossigen Bauweise eine zulässige Geschossfläche von 0,8 festgesetzt worden war. Da dieses Maß der baulichen Nutzung wegen der bedingenden Wirkung der übrigen Regelungen nicht umgesetzt werden kann und der Bau von Staffelgeschossen als Nichtvollgeschossen auch bei einer geringeren Geschossflächenzahl unter Beachtung der Firsthöhe zulässig ist, wurde die Geschossflächenzahl bestands- und regelungsangepasst auf 0,4 reduziert.

2.2.3 Private Grünfläche

Die im Rahmen einer Bebauungsplanänderung nördlich und östlich des Schützenhauses festgesetzte private Grünfläche wird ersatzlos aufgehoben und – wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen – als Gewerbebaufläche bzw. nicht überbaubare Fläche mit einem Erhaltungsgebot nach § 9 I Nr. 26 B BauGB ausgewiesen.

2.2.4 Feuerwehrezufahrt

Zwischen dem Gelände des Schützenvereins und dem geplanten Parkhaus verbleibt eine nicht überbaubare Fläche von 3,00 m Breite, die als Feuerwehrezufahrt hergestellt und offengehalten werden muss.

2.4 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowohl für den Änderungsbereich als das übrige Plangebiet gelten in vollem Umfang unverändert weiter.

3. Gutachten des Schießstandsachverständigen

3.1 Untersuchungsumfang

Es soll eine Lösung gefunden werden, unter welchen Bedingungen ein Geländeverkauf ermöglicht werden kann, der einerseits möglichst eine Grenzbebauung seitens Fa DECO Glas ermöglicht, aber andererseits von Seiten des Schützenvereins eine Umnutzung des KK Standes 200 Joule auf einen Großkaliber-Langwaffenstand mit 7000 Joule ermöglicht.

In dem dazu erstellten Gutachten wurden ausschließlich die schießsicherheitstechnischen Belange erörtert, weitere Vorgaben nach Bundesimmissionsschutzgesetz und Bundesbaugesetz müssen in gesonderten Verfahren erörtert werden.

Auflagen und Forderungen hieraus sollen in den noch aufzustellenden Bebauungsplan seitens der Stadt Montabaur aufgenommen werden, um die künftige nachbarschaftsrechtliche Beziehung zu regeln.

3.2 Beschreibung der Absicherung in Schussrichtung nach Umnutzung auf 7000 Joule

Um die Anlage mit Langwaffenmunition mit 7000 Joule nutzen zu können sich folgende Sicherheitsaspekte einzuhalten.

Durch neue Sicherheitsbauteile muss sichergestellt werden, dass auch bei einer unbeabsichtigten Schussabgabe kein Projektil als Freiflieger die Anlage verlassen kann. Daher sind zusätzliche Deckenelemente aus Stahlbeton einzubauen.

Bei einem unbeabsichtigten Bodentreffer ist sicher zu stellen, dass kein Projektil als Abpraller die Anlage verlassen kann. Daher müssen zusätzliche Bodenblenden aus Stahlbeton mit Rückprallschutz eingebaut werden.

Da die vorgenannten Bodenblenden (Bodentraversen) als Abprallkanten definiert werden können, ist ebenfalls sicher zu stellen, dass die von diesen Blenden abprallenden Projektile ebenfalls in der Anlage zurückgehalten werden.

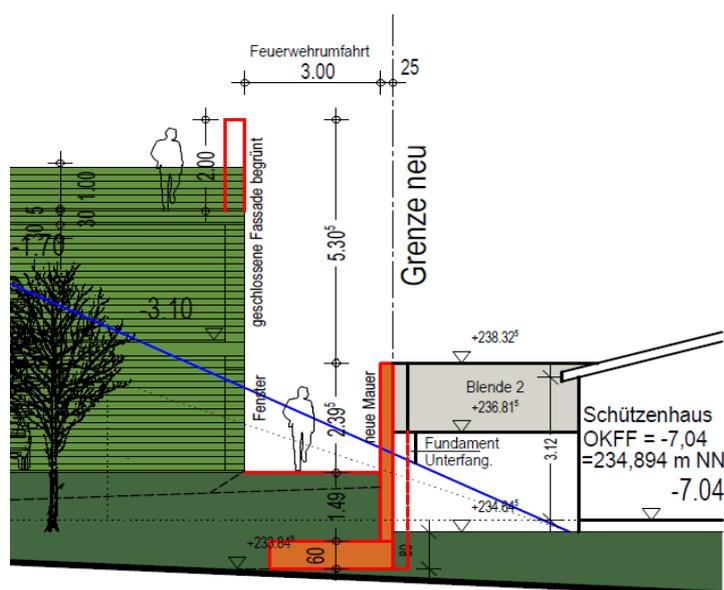
Durch eine massive Geschoßfangkammer mit Wänden und Decken aus Stahlbeton müssen die Projektile insgesamt sicher aufgefangen werden.

3.3 Seitliche Sicherung nördlich der Anlage

Als seitliche Sicherung wird entlang der nördlichen, neuen Grenze eine Stahlbetonwand errichtet, welche die gleiche Höhe hat wie Oberkante der Höhenblenden.

Der auf dem Nachbargrundstück liegende Weg dient als Feuerwehrumfahrt. Als Sichtschutz und Beschusssicherung ist eine Höhe von 2,39 m vorgesehen. Diese verdeckt auch die Lüftungsfenster der untersten Parketage. Auf der obersten begehbaren Etage ist ebenfalls ein Sichtschutz in einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

Die Fassade des Parkhauses ist oberhalb einer Höhe von 238,32 m über NN und der Sichtschutz werden als geschlossene Stahlbetonwand (C 20/25) in einer Stärke von mindestens 15 cm ausgeführt. Durch die harte Fassade werden eventuell auftretende Abpraller sicher abgefangen



Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in die Textfestsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes übernommen und nach § 9 I Nr. 24 BauGB als Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetz festgesetzt.

4. Natur und Artenschutz

4.1 Im Rahmen der Offenlage forderte die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, dass vor der baulichen Inanspruchnahme des umfangreichen Gehölzbestandes eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange zu prüfen sei.

In Absprache mit dem Investor wurde daraufhin ein Fachbüro mit der Erstellung eines Fachbetrags Artenschutz beauftragt. Das entsprechende Gutachten wurde im Juli 2020 vorgelegt und – nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – zu dem Ergebnis, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG aber nicht erfüllt sind. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben aufgrund der betroffenen Biotopstrukturen und der vorhandenen Ausweichbiotope sowie die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nach Durchführung des Projektes in einem günstigen Erhaltungszustand.

4.2 Methodik

Zur Kartierung der Avifauna im Untersuchungsgebiet wurden von März bis Juni 2020 4 Begehungen des Planungsraumes bei günstigen Wetterbedingungen in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden durchgeführt (16.03.2020, 07.04.2020, 06.05.2020, 15.06.2020). Bei der Erfassung der Avifauna wurden revieranzeigende Merkmale von Vögeln nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2005) erfasst.

Weitere Kartierungen zur Erfassung der Eidechsenhabitate und der Tagfaltervorkommen erfolgten am 08.04.2020, 02.06.2020 und 23.06.2020 bei günstigen Temperaturen.

Eine Nachsuche nach Haselmausnestern erfolgte in laubfreiem Zustand der Vegetation am 25.11.2019 und 17.03.2020. Es konnten jedoch keine Hinweise (z. B. Kugelnester, Frassspuren an Haselnüssen) auf ein Vorkommen der Art in den Gehölzflächen des Plangebietes festgestellt werden.

Geeignete Habitate mit Vorkommen des Gr. Wiesenknopfes als Wirtspflanze für Moorbläulingarten (*Maculinea teleius*, *M. nausithuus*) konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich der betroffenen Offenlandfläche sind keine Vorkommen der Wirtspflanze vorhanden.

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden 2 Detektorbegehungen an den Abendstunden am 02.06.2020 und 23.06.2020 durchgeführt. Dabei konnten Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) auf Nahrungsflügen festgestellt werden. Geeignete Höhlen, die als Winterquartiere für Fledermäuse dienen können, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein alter Schuppen im westlichen Bereich des Untersuchungsraums weist jedoch günstige Bedingungen für ein Sommerquartier auf (s. Foto 4).

4.3 Bestandsbeschreibung

Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen zwei unterschiedliche Biotoptypen. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird von einer artenarmen Wiese mittlerer Standorte mit extensiver Mahd eingenommen. Hier finden sich überwiegend Wirtschaftsgräser, Rainfarn, Margerite, Schafgarbe, Hahnenfuß und Vogelwicke (s. Foto 1).



Foto 1: Grünlandfläche im Zentrum des Untersuchungsraumes

In den Randbereichen sind Gehölzsäume aus Sträuchern und jungen Bäumen aus folgenden Arten vorhanden: Stieleiche, Ginster, Ziergehölze, Schneeball, Holunder, Brombeere, Hasel, Hainbuche, Kiefer (s. Foto 2). Die Hecke auf der Böschungsfäche zur nördlich angrenzenden Lagerfläche wird regelmäßig zurückgeschnitten.



Foto 2: Gehölzbestand auf der nördlichen Böschungsfäche

In diesem Gehölzstreifen konnten mehrere Nester von Singvögeln (Amsel, Mönchsgrasmücke) aus den vergangenen Jahren festgestellt werden.

Im östlichen Teilbereich befindet sich ein Gehölzbestand aus Apfelbäumen im Alter von ca. 30-40 Jahren (kein Pflegeschnitt) und Birken im geringen Baumholzalter. Darunter besteht eine Krautschicht aus Gräsern, Brennnessel, Springkraut, Klettenlaubkraut und Giersch (s. Foto 3).



Foto 3: Verwilderter Obstbaumbestand im Osten des Untersuchungsraumes

Daran grenzt weiter im Osten ein Laubwald aus Stieleichen, Hainbuche, Rotbuche, Esche und Birke auf der Böschungsfäche zur Bahntrasse an und geht in einen Feuchtwald in der Talsohle über.

Insgesamt wurden folgende artenschutzrechtlich bedeutsame Arten im Plangebiet nachgewiesen:

Vögel:

Amsel, Buchfink, Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Dompfaff, Elster, Goldammer, Gartengrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Ringeltaube, Star, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp

Fledermäuse:

Zwergfledermaus



Foto 4: Alter Schuppen am Westrand des Untersuchungsraumes

Sonstige planungsrelevante Artvorkommen konnten nicht im Plangebiet festgestellt werden. Es finden sich keine besonnten Standorte, die für das Vorkommen der Zaun-eidechse oder Schlingnatter geeignet wären, da alle Flächen zu dicht mit Vegetation bewachsen sind. Das

Vorkommen der Haselmaus ist zwar aufgrund der Nähe zu angrenzenden Waldflächen möglich, die Bestände im Plangebiet selbst sind aber zu kleinflächig. Zudem meidet die Art eher feuchte Lebensräume, wie sie östlich an das Plangebiet angrenzend vorkommen. Eine Besiedelung aus diesem Bereich ist daher eher unwahrscheinlich.

4.4 Baubeschreibung und Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die Erweiterung der Bauflächen erfolgt die Überbauung einer Fettwiese und von Gehölzbeständen im Bereich des Bebauungsplans „Alter Galgen“. Das Plangebiet ist im Norden und Süden durch Bauflächen begrenzt und grenzt an bestehende Industrieflächen an. Im nördlichen und östlichen Randbereich der Fläche ist ein schmaler Gehölzbestand ausgeprägt, im Osten sind zusätzlich Obstbäume und Birken auf der Fläche vorhanden. Im Westen ist die Fläche kleinflächig bereits versiegelt. Zudem steht dort ein alter Schuppen, der bereits zugewachsen ist und nicht mehr in Benutzung scheint.

Diese Biotopstrukturen gehen vollständig verloren und stellen heute Lebensräume für die im Plangebiet vorhandenen Arten dar. Durch die Überbauung entfallen diese Lebensraumstrukturen und es werden innerhalb des neuen Baugebietes veränderte Lebensraumstrukturen entstehen.

4.4.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme / Biotopverlust

Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts entstehen durch die Versiegelung von biologisch aktiver Fläche infolge der geplanten Bebauung. Dies führt zu einem Verlust an belebtem Boden, Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Verminderung der Versickerungsrate, Erhöhung des Oberflächenwasser-Abflusses und Erhöhung der Verdunstung sowie zu einer Abnahme von Besiedlungsräumen für Pflanzen und Tiere. Das Mikroklima wird wegen der Geringfügigkeit der Neuversiegelungsfläche und der guten Durchlüftung des Projektraumes nicht nachteilig verändert.

Als wesentlichste Beeinträchtigung der Flora und Fauna ist bei der vorliegenden Planung der Verlust von ca. 0,63 ha Biotopflächen als Lebensraum von verschiedenen Vogelarten zu werten. Davon sind der Gehölzbestand auf der nördlichen Böschungfläche sowie der Obstbaumbestand im Osten des Untersuchungsraumes betroffen. Zudem wird die Wiese im Zentrum des Plangebietes überbaut.

Der Gehölzbestand im nördlichen Randbereich des Schützenvereines bleibt dagegen erhalten und bildet weiterhin eine Grünzäsur mit optischer Abschirmung zur angrenzenden Nutzung innerhalb des Plangebietes.

Barrierewirkungen / Zerschneidung

Durch die Baumaßnahme werden teilweise zusätzlichen Beschneidungen von Lebensräumen mit einer geringen Erhöhung von Barrierewirkungen verursacht, da es sich um eine Erweiterung bereits bestehender Industrieflächen handelt und sowohl im Norden, Westen und Süden bereits bebaute Flächen angrenzen. Es werden aber keine zusammenhängenden Biotopflächen zerschnitten. Zudem besteht weiterhin südlich des Schützenhauses eine Grünachse mit Anbindung an die Vegetationsflächen zwischen Industriegebiet und Autobahn A 3 (s. Abbildung 2). Die überplante Teilfläche mündet heute westlich in das angrenzende Industriegebiet und ist daher in seiner Bedeutung als Vernetzungssachse als geringwertig zu betrachten.



Abbildung 1: Vernetzungachsen im Umfeld des Untersuchungsraumes

Verlust von Baumhöhlen

Durch die Beseitigung von Gehölzen werden derzeit 2 Baumhöhlen mit geringer Tiefe beseitigt (s. Foto 5). Eine vereinzelte Nutzung kleinerer Höhlenstrukturen an Gehölzen durch Meisen (Blau-, Kohlmeise) als Nistplatz sind möglich, konnten aber bisher nicht nachgewiesen werden. Durch die geringe Tiefenausprägung sind sie für Höhlenbrüter wie z. B. Kohlmeise als Nisthöhle eher ungeeignet. Auch als Fledermausquartier sind sie nicht geeignet. Durch eine weitere Entwicklung der Ast- und Stammhöhlen, würde sich aber in den Obstbäumen zunehmend ein Höhlenquartier entwickeln.



Foto 5: Baumhöhle an Obstbaum

4.4.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Während der Bauzeit ist mit Beeinträchtigung von Biotopflächen im Baumfeld durch die zeitlich begrenzte Bautätigkeit und den daraus resultierenden Lärmemissionen und Bewegungsunruhen zu rechnen.

Lärmimmissionen

Zusätzliche Lärmimmissionen sind während der Bauzeit durch die Bautätigkeit zu erwarten.

Erschütterungen

Durch den Betrieb der Baumaschinen ist mit zusätzlichen Erschütterungen während der Bauzeit zu rechnen. Diese werden vorwiegend durch Bodenverdichtungsmaßnahmen verursacht.

4.4.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Es ist lediglich mit einer geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Vergrößerung der Industriefläche zu rechnen, da die Fläche als Erweiterung von angrenzenden Firmen genutzt wird und dadurch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

4.5 Relevanzprüfung

In der Artenschutzprüfung werden alle Arten behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten ist. Arten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt sind, werden nicht betrachtet.

Aus den Arten, die aufgrund der Angaben in der ARTeFAKT-Liste des Landesamtes für das Untersuchungsgebiet gelistet wurden, werden im Rahmen einer **Relevanzprüfung** diejenigen Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Im Anhang 1 "Ergebnis der Relevanzprüfung" ist die Einschätzung des Vorkommens und der Betroffenheit der Arten im Untersuchungsgebiet dargelegt. Im Weiteren wird die artenschutzrechtliche Prüfung nur für Arten durchgeführt, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind, bzw. im Plangebiet nachgewiesen wurden (Avifauna, Fledermäuse).

4.6 Maßnahmen zur Vermeidung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Schutz werden durchgeführt, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände in Kap. 5 erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

V 1 Gehölze dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30 September gemäß § 39 BNatSchG nicht beseitigt werden. Die Maßnahme dient zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit Beeinträchtigung der im Untersuchungsraum vorhandenen Vogelarten während der Brutzeiten. Das Baufeld ist außerhalb dieser Zeit zu räumen. Bei Rodungen von Bäumen mit Höhlenvorkommen (z. B. Obstbäume) muss im Vorfeld rechtzeitig von Fachkundigen überprüft werden, ob der betroffene Baum von Höhlenbewohnern als Habitat bzw. Quartier genutzt wird, um Individuenverluste von Höhlenbewohnern zu vermeiden. Sollten sich gefährdete Tierarten in den Baumhöhlen befinden, muss die Rodung verzögert werden, bis der Ausflug oder das Auswandern stattgefunden hat. Unbesetzte Höhlenbäume sind unmittelbar nach der Kontrolle zu roden oder durch Verschluss vor einer Besiedlung zu sichern.

V 2 Zur Verhinderung von baubedingten Tötungen von Fledermäusen ist der Schuppen außerhalb der Aktivitätsphasen mit Schwerpunkt während der vegetationsfreien Zeit von Anfang Januar bis Mitte Februar (Stichtag 20.02.) zu beseitigen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle auf Quartierstandorte durch eine sach-und fachkundige Fachkraft durchzuführen.

V 3 Zur Kompensation des Verlustes von (potentiellen) Baumhöhlen und des Schuppens als Quartiermöglichkeit, sind in den angrenzenden Gehölzbeständen 6 Nistkästen für Vogel, 3 Fledermauskästen (Sommerkästen) sowie 1 Ganzjahreskasten für Fledermäuse anzubringen. Die Anbringung hat vor Beseitigung des Schuppens oder der Bäume zu erfolgen.

Diese Ersatzlebensstätten für Höhenbrüter und Fledermäuse sind nach Anbringung einzumessen. Die genauen Standorte sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality-measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) sind nicht erforderlich.

4.7 Fazit

Durch die Erweiterung der Industriegebietsfläche des Bebauungsplans „Alter Galgen – Änderung Schützenverein“ der Stadt Montabaur auf Teilflächen des Flurstücks 87/4 in Flur 45 der Gemarkung Montabaur mit einer Fläche von ca. 0,70 ha werden Lebensraumstrukturen von besonders geschützten Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG verändert oder beseitigt. Für alle im Gebiet verbreiteten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen aber nicht erfüllt.

Daher sind für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände gem. Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie nicht einschlägig.

Auch die Verbotstatbestände des Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie sind bei allen europäischen Vogelarten nicht einschlägig.

Im näheren Umfeld des Projektwirkraumes finden die betroffenen Lebensräume weiträumig ihre Fortsetzung, so dass durch den Projekteingriff keine singulären Lebensraumstrukturen dauerhaft beseitigt werden. Zudem ist das Plangebiet bereits durch die angrenzenden Industriegebietsflächen geprägt und vorbelastet. Durch Umsetzung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen kann zusätzlich eine Reduktion von Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktionen und Vermeidung von Individuenverlusten erreicht werden. Die Tötung von Individuen ist durch Bauzeitenregelungen zu vermeiden.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass durch den Eingriff zwar einzelne Individuen ubiquitärer und häufiger Vogelarten durch Veränderung oder Beseitigung von Lebensraumelementen und -funktionen betroffen sind, die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind aber nicht erfüllt. Die Populationen der betroffenen Arten verbleiben aufgrund der betroffenen Biotopstrukturen und der vorhandenen Ausweichbiotope sowie die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nach Durchführung des Projektes in einem günstigen Erhaltungszustand.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung/Naturschutz

5.1 Allgemeines

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 erneut geändert. U.a. wurde § 13 a eingeführt, der für Bebauungspläne der Innenentwicklung, d.h. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, ein beschleunigtes Verfahren begründet.

Nach der Legaldefinition in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" also ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. In Abgrenzung zu Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, erfassen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Einbezogen sind auch solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Bau- oder Grünflächen, der Überplanung von Außenbereichsinseln im Innenbereich o.ä. dienen.

5.2 Anwendungsmöglichkeiten

5.2.1 In Betracht kommen insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Zu denken ist etwa an Erhöhung der Bebauungsdichte durch Zulassung einer Hinterlieger- oder 2. Reihe – Bebauung (Nachverdichtung), die Aktivierung von Baulücken oder - im Wege eines "Flächenrecyclings" - die Wiederverwendung von Flächen, die bisher gewerblich, industriell oder für Bahn oder Militär (Wiedernutzbarmachung) genutzt wurden.

Hinzu kommen „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Auffangtatbestand. Hierunter sind alle Maßnahmen zu subsumieren, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder der Nachverdichtung dienen. Dazu zählen insbesondere die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten, die Überplanung vorhandener nach § 30 oder 34 BauGB zu beurteilender Bereiche oder auch die Änderung/Beschränkung von Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne. Es sind also auch Abweichungen gegenüber bisherigen Zweckbestimmungen, z.B. Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, Grün- in Bauflächen usw. möglich. Der Begriff des Innenentwicklungs-Bebauungsplans schränkt die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten in keiner Weise ein – vgl. Krautzberger in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Rd.Nr. 24 ff. zu § 13 a -.

Der VGH Baden-Württemberg hat in diesem Zusammenhang mit Urteil vom 06.05.2011 – 5 S 1670/09 – eindeutig entschieden:

„Dass die Änderung der Nutzung im Bereich der vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche eine andere Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB darstellt, ist offensichtlich. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht.“

5.2.2 Nicht zulässig ist dagegen eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Bebauungsplanverfahren, die eindeutig nur eine Ausweisung von Bauland im bisherigen Au-

ßenbereich zum Inhalt haben und die nur aufgrund eines mittelbaren Ursachenzusammenhangs auch die Innenentwicklung positiv beeinflussen.

Der im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens durchgeführte Praxistest kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Anwendung ausgeschlossen sei, wenn das Plangebiet durch angrenzende Außenbereichsflächen geprägt werde und nicht dem Siedlungskörper zugerechnet werden könne. Dies ergibt sich auch aus dem Wortlaut, da der Begriff der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ als Klammer für alle möglichen Anwendungsfälle verstanden werden muss. Grenzfälle sind gegeben, wenn es sich um Flächen handelt, die im Grenzbereich zwischen Innen- und Außenbereich liegen und in denen bauliche Nutzungen entfallen sind. In diesen Fällen komme es – so das Ergebnis der Diskussion zwischen den Praxistestbeteiligten – darauf an, ob es sich noch um eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers oder um dessen Ausweitung handelt.

5.2.3 Situation des Änderungsbereiches

Bezogen auf die vorgefundene Situation im Plangebiet kann begründet die Auffassung vertreten werden, dass es sich um eine Fläche handelt, die eindeutig durch die auf vier Seiten angrenzende Bebauung – Gewerbe/Gemeinbedarfsflächen im Westen und Norden, die Eisenbahnlinie im Osten und die Gemeinbedarfs/Regenrückhaltefläche im Süden - geprägt wird und lediglich den bestehenden Siedlungskörper innerhalb der durch die bereits vollzogene Siedlungsentwicklung vorgegebenen Grenzen sowie die zwischen den bestehenden baulichen Anlagen vorhandene Baulücke arrondiert.

Das für eine Innenentwicklung zur Verfügung stehende Gebiet umfasst darüber hinaus lediglich ein Gebiet von 6.700 m². Hinzu kommt, dass der fragliche Bereich bereits über Jahrzehnte als überbaubare Fläche ausgewiesen worden war und erst im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2011 als private Grünfläche ausgewiesen wurde. Hinzu kommt, dass ein Teil dieser Zone als nicht überbaubarer Bereich mit Erhaltungsregelungen nach § 9 I Nr. 26 BauGB belegt wurde.

5.2.4 Weitere Voraussetzungen

a) Positive Voraussetzungen

Positive Voraussetzung dafür, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, ist es, dass bestimmte gestufte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche bestimmen. Grundfläche ist der Anteil eines Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (vgl. § 19 Abs. 2 BauNVO).

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in ihrem Geltungsbereich eine Grundfläche von bis zu 20000 m² festsetzen, sollen künftig generell im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. BauGB).

Hier

Bei einer Größe des Änderungsgebietes von rund 0,67 Hektar ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 eine Grundfläche i.S.d. § 19 II BauNVO von etwa 5.400 m². Daraus folgt, dass der maßgebliche Schwellenwert von 20000 m² weit unterschritten wird.

b) Negative Voraussetzungen

Gemäß § 13a 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 § 13a 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 sowie der derzeitigen Nutzung als aufgeschüttete Abstellfläche ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von FFH-Flächen oder Vogelschutzgebieten.

c) Ergebnis

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB vorliegen.

5.3 Rechtsfolgen

5.3.1 Erleichterungen bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

§ 13a 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).

5.3.2 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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Außerdem ist § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

§ 13a 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.

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

5.3.4 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 § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), 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 der Innenentwicklung 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. Hiergegen ist zu Recht eingewandt worden, dass durch den Verzicht auf Kompensationsverpflichtungen (z. B. durch Entsiegelung) kein Beitrag zum Bodenschutz und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme geleistet wird. 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 Landespflge entsprechend § 1 VI BauGB nach wie vor im Rahmen der Abwägung sachgerecht zu gewichten sind.

Hier

Wie oben dargestellt, handelte es sich zunächst um eine überbaubare Fläche, die erst Jahrzehnte nach der Schaffung von Baurecht in eine private Grünfläche umgewandelt wurde. Durch die jetzige Rückumnutzung wird lediglich der ursprüngliche Rechtszustand wiederhergestellt, was grundsätzlich keinen naturschutzrechtlich relevanten Eingriff darstellt.

5.3.5. Um die Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nicht zu schmälern, wird das Planverfahren trotzdem mit der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB eingeleitet.

Die vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Es wurden weder von Seiten der Fachbehörden noch der BürgerInnen Anregungen vorgetragen, so dass das Verfahren mit der Offenlage gemäß § 3 II BauGB fortgesetzt werden konnte. Die Einarbeitung des artenschutzrechtlichen Gutachtens und der daraus resultierenden Maßnahmen in Begründung und Textfestsetzungen machen eine erneute Offenlage nach § 4 a III BauGB erforderlich.

Diese wurde in der Zeit vom 23.11. – 07.12.2020 mit den überarbeiteten Inhalten durchgeführt. Es wurden lediglich von Seiten der Fachbehörden Anregungen vorgetragen, deren Übernahme in die textlichen und/oder zeichnerischen Festsetzungen jedoch nur klarstellen-

de Bedeutung hatte und die Grundzüge der Planung nicht tangierte. Das Planverfahren kann daher mit dem Satzungsbeschluss beendet werden.