
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Mühlweg II" Ortsgemeinde Boden



Ingenieurgesellschaft
Dr. Siekmann + Partner mbH

November 2025



Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss	3
2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
3	Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung	6
3.1	Flächennutzungsplan	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	6
3.3	Schutzgebiete (Natura 2000)	8
4	Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung	8
5	Städtebauliche Konzeption	18
5.1	Bauabschnitte	18
5.2	Erschließung	19
5.3	Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser	20
5.4	Bauliche und sonstige Nutzung	20
5.5	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
6	Ver- und Entsorgung	22
6.1	Stromversorgung	22
6.2	Fernmeldeanlagen	22
6.3	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser	22
6.4	Müllentsorgung	23
7	Starkregen und Überflutung	23
8	Bodenordnung	24
9	Flächenbilanz	24
10	Verfahren	24



1 Erforderlichkeit der Planung/ Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Boden verfügt derzeit über keinerlei Baugrundstücke, die im Rahmen der Ausweisung des Baugebietes „Mühlweg“ zur Verfügung gestellten Bauplätze sind bereits vollständig veräußert. Damit sich die Gemeinde weiterhin attraktiv und zukunftsfähig weiterentwickeln kann, soll dem weiter anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland ein adäquates Angebot gegenüber gestellt werden und mit einem weiteren Bauabschnitt ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Gegenwärtig verfügt die Ortsgemeinde in ihrem Eigentum über keine eigenen Baugrundstücke,¹⁴ befinden sich in Privateigentum. Eine eventuelle Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde abgeprüft, diese besteht nicht. Damit ist festzuhalten, dass diese Baugrundstücke dem Markt entzogen sind und für eine geordnete bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll einerseits der jungen Bevölkerung Bauland zur Verfügung gestellt werden, darüber hinaus soll jedoch auch zukunftsorientiert und nachhaltig geeigneter Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden (Stichworte seniorengerecht und barrierefrei).

Die Ortsgemeinde Boden hat daher bereits vor einiger Zeit begonnen Grunderwerb in dem geplanten Baugebiet zu tätigen, um spätere Baugrundstücke möglichst mit Bauverpflichtung kurzfristig an konkrete Bauinteressenten veräußern zu können.

Als zukünftige Nutzung werden daher Flächen ausgewiesen, die den Vorgaben des § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete (WA)) entsprechen.

Zur *Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung* gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat der Ortsgemeinderat Boden daher am __. __. 20xx **den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan "Mühlweg II"** gefasst.

Die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) rechtsverbindlich festgesetzt und bilden die Grundlage für die weiteren, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Der Originalmaßstab des Bebauungsplanes beträgt 1:500.

Das Verfahren wurde auf Basis des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22), § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte.

Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen. Dementsprechend wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ im Regelverfahren mit den ergänzten Planunterlagen fortgeführt – vgl. auch nachstehend Ziffer 10 -.

2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Ortsgemeinde Boden liegt im Westerwald östlich von Koblenz am Rande des Naturparks Nassau.

Der ca. 3,5 ha umfassende Geltungsbereich "Mühlweg II" befindet sich am südlichen Rand der Ortslage.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

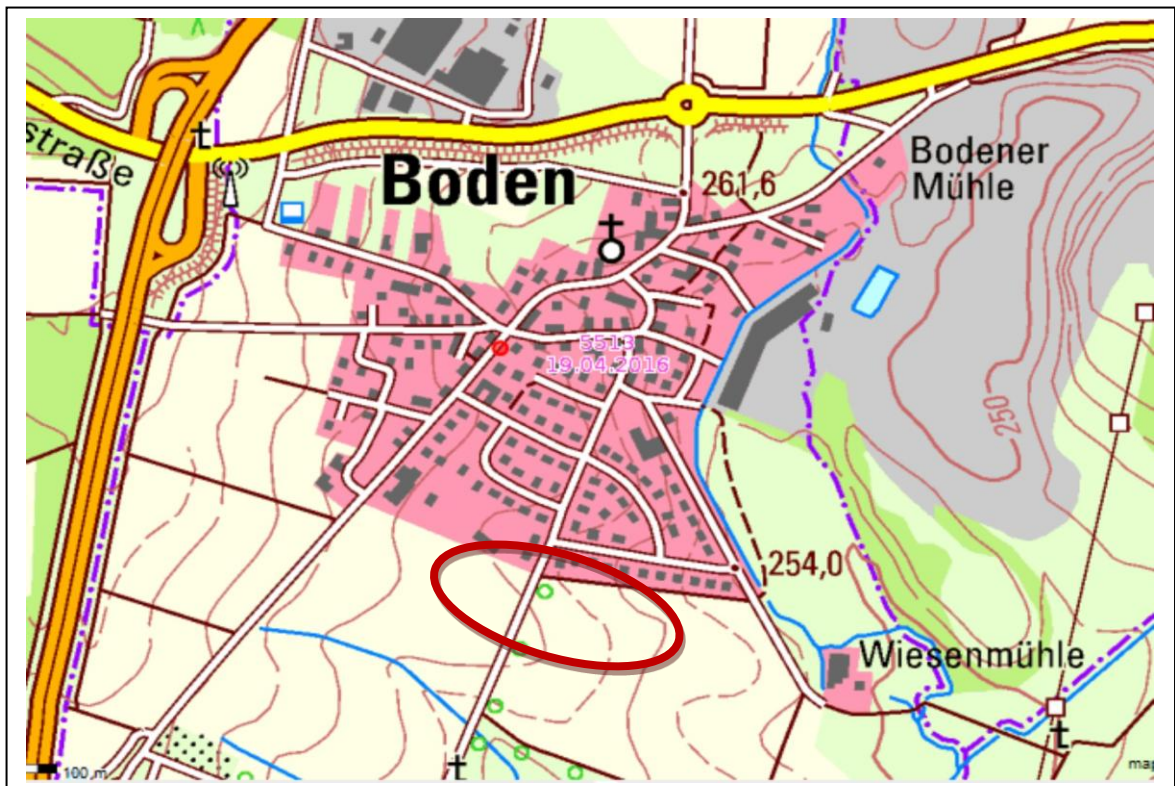


Abb.1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Das gesamte Plangebiet wird zurzeit als Ackerland genutzt. Auf der Fläche, entlang des in Nord-Südrichtung verlaufenden Wirtschaftsweges finden sich einige Einzelbäume.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist ausschließlich wohnbaulich geprägt.

Östlich befindet sich das Wohnbaugebiet „Mühlweg“.

Die Dächer der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden meist ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind als Satteldächer ausgebildet und überwiegend mit dunkler Dacheindeckung versehen.

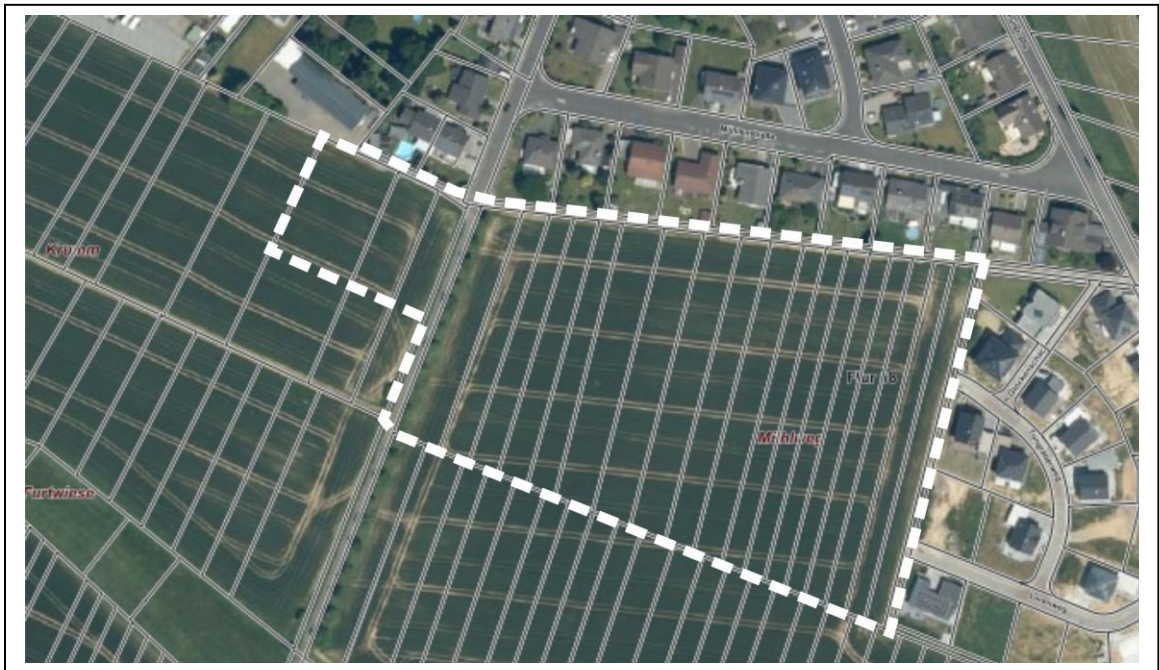


Abb.2: Derzeitige Nutzungsstruktur des Plangebietes (ohne Maßstab)

Aus topographischer Sicht fällt das Gelände von Westen nach Osten hin ab, wobei die durchschnittliche Neigung bei ca. 4,5 % liegt.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 267 m über NN im Südwesten und 258 m über NN im Nordosten.

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde (VG) Montabaur – OG Boden, ist der Bereich des Plangebiets bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein Teilbereich (ca. 3.000 m²) ist hiervon noch nicht erfasst und als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf darstellt, wird davon ausgegangen, dass der vorliegende Bebauungsplan somit gem. § 8 (2) aus dem FNP entwickelt wird – vgl. ergänzend auch Ziffer 10 der Begründung -.

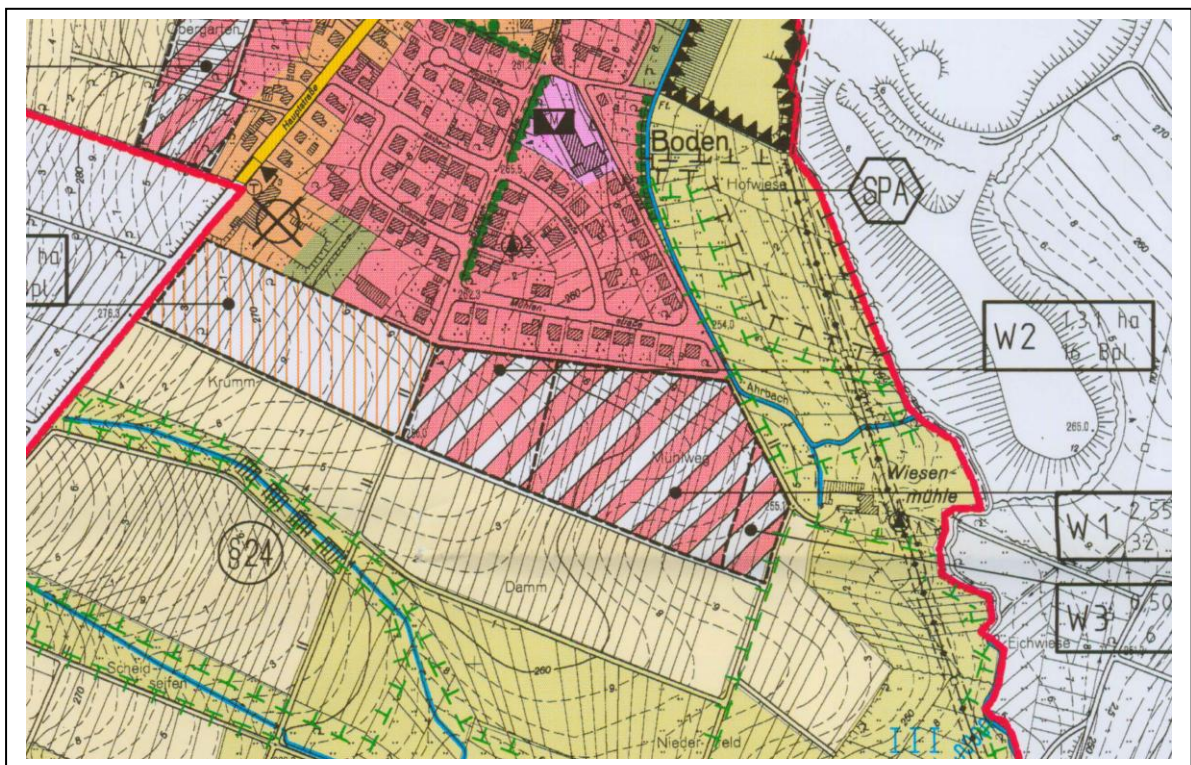


Abb.3: FNP der OG Boden (ohne Maßstab)

3.2 Bestehende Bebauungspläne

„Beul II - Änderung“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Beul II – Änderung“ stellt im Bereich vor dem Bauhof eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dar.

Diese wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überplant und erstmals durch eine Verkehrsfläche in Gestalt einer zum Ausbau bestimmten Erschließungsanlage im Sinne von § 127 Absatz 2 Nr. 1 BauGB ersetzt.

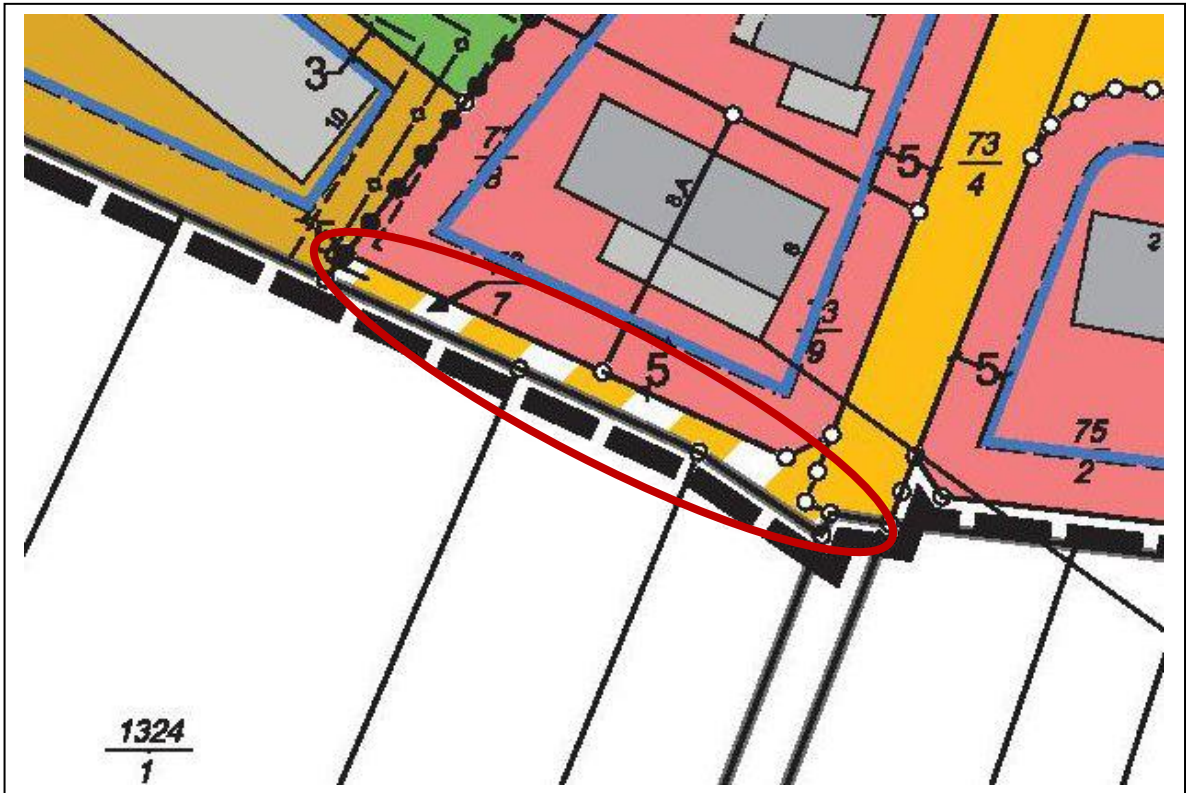


Abb.4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Beul II – Änderung“, OG Boden (ohne Maßstab)

„Mühlweg“



Abb.5: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlweg“, OG Boden (ohne Maßstab)



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlweg“ stellt am westlichen Plangebietsrand eine Fläche „zur Ableitung von Oberflächenwasser“ dar. Diese wurde vor dem Hintergrund eventuell möglicher Starkregenereignisse angelegt. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes wird diese obsolet und im Rahmen der Neuplanung mit überplant.

**Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für die übrigen Geltungsbe-
reiche der betroffenen Bebauungspläne bleiben unberührt.**

3.3 Schutzgebiete (Natura 2000)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützten Landschaftsbestandteile im Bereich der Planungsfläche.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von FFH-Schutzgebieten oder Schutzflächen der EU-Vogelschutzrichtlinie (VS-RL).

4 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen.

Um die Auswirkungen der Veränderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch Bebauung und Erschließung zu verdeutlichen, schreibt der Gesetzgeber vor, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Angaben über die Landschaftsfaktoren (Bestand, vorhandene Nutzungen, bestehende Beeinträchtigungen) und ihre Schutzwürdigkeit zu machen, sowie die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege in den Bebauungsplänen festzusetzen.

Daneben sind Aussagen zu übergeordneten Planungen für diesen Bereich zu machen (vgl. BauGB § 2 (4)).

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein gesonderter Fachbeitrag Naturschutz mit einem Plan der Biotoptypen und Nutzungen sowie die Konzeption der landespflegerischen Zielvorstellungen und ein Umweltbericht erstellt.

Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um die diesbezüglichen Belange ermitteln und adäquat bewerten zu können.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden nach Überprüfung der realisierbaren Vermeidungsmaßnahmen untersucht und festgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft weiterhin zu berücksichtigen.



Es werden Maßnahmen getroffen und Hinweise gegeben, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die Rodung zweier Obstbäume der Obstbaumreihe begleitend zum befestigten Feldweg ist jedoch adäquat auszugleichen, denn diese Pflanzung stellt eine Kompensationsmaßnahme des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) dar.

Es werden benachbart zum Rodungsstandort und ergänzend zur Obstbaumreihe gemäß Planurkunde zwei hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten gepflanzt. Die übrige Kompensation (Verhältnis 2:1) erfolgt im Rahmen der Ersatzmaßnahmen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe werden folgende Maßnahmen empfohlen:

Es werden Maßnahmen getroffen, um die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in Bezug auf die Landschaftsbildbeeinträchtigung, Biotopverluste und die maximal entstehende Versiegelung, dahingehend zu kompensieren bzw. zu minimieren, dass ihre Erheblichkeit und Nachhaltigkeit auf ein ökologisch akzeptables Maß zurückgeht. Der Verpflichtung nach § 1 a BauGB wird damit entsprochen.

Die vorgesehenen Maßnahmen wirken sich auf Natur und Landschaftsbild folgendermaßen aus:

- Ausgleich des Biotopverlustes durch die Aufwertung vorhandener Lebensräume
- positive kleinklimatische Funktionen (z.B. Temperaturminderung, erhöhte Luftzirkulation und Luftfeuchte)
- Verzögerung des Oberflächenabflusses durch größere benetzbare Oberfläche und Verzögerungswirkung der Vegetation
- Verbesserung des visuellen Eindrucks und der Freiflächengestaltung durch Abpflanzungen und Pflanzgebote

Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen sollte zeitgleich mit der Erschließung erfolgen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sollten Bereiche für Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abgegrenzt und definiert werden, die auf möglichst vegetationslosen Flächen oder den überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf vorgesehenen Vegetationsbereichen liegen.



Nach Beendigung der Baumaßnahme werden verdichtete Böden, soweit es sich um Vegetationsflächen handelt, wieder aufgelockert.

Solaranlagen zur Energiegewinnung und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen.

Empfohlene Gestaltungsvorschriften gemäß § 88 Abs.1 LBauO:

Befestigung von Wegen und Zufahrten etc.;

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Stellplätzen sollte wasserdurchlässig gestaltet werden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken. Öffentliche Wege sollten ebenfalls wasserdurchlässig befestigt werden.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Gemäß DIN 18300 ist anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Versickerungsanlagen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Zur Minimierung der Wirkung der Bodenversiegelung und zur Entlastung der Kläranlage ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle geeigneten Versickerungs- und Speicherflächen zuzuleiten.

Ausgleichsmaßnahmen

M1 Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Gestaltung von Gärten mit zumindest mittlerer Biotopqualität und um einer strukturalmen Freiflächengestaltung entgegen zu wirken werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Deren Realisierung führt auch zu einem verbesserten Landschaftsbild durch Durchgrünung und Wahrung eines ländlichen Charakters.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

Pro 150 qm unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, standorttypischer Laubbaum oder drei heimische Sträucher aus den Pflanzenlisten I und II des Anhangs zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wurzelbereiche der Bäume sind in einem Umfeld von 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Die Mindestpflanzgröße soll 3 x v., o.B., STU 10 - 12 betragen.

Die Bäume sollen in den ersten 5 Jahren fachgerecht verankert bleiben.



Auf mind. 30 % der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen.

Mindestpflanzgröße: 2 x v., o.B., 40 - 100

Aus ökologischen Gründen werden heimische und standortgerechte Pflanzen der Artenliste II empfohlen.

Die Anlage von reinen Schotterbeeten / Steingärten ist nicht gestattet.

M2 Oberflächenentwässerung

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Flächen dienen der Ableitung und Rückhaltung bei Starkregenereignissen. Sie sind mit einer kräuterreichen Regiosaatgutmischung, Ursprungsgebiet Rheinisches Bergland einzusäen. Die Anpflanzung von Sträuchern aus der Pflanzenliste II ist zulässig.

M3 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Zur Einbindung und Abschirmung sind gemäß Plan zwei-reihige Hecken in einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Saumstreifen dienen als Pflege- und Entwicklungstreifen für die Pflanzung.

Es sind nur Arten der Pflanzenlisten I und II im Anhang zulässig.

Die Anlage der Hecken wird auf die Pflanzbindung M1 angerechnet.

Baumpflanzung

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Rodung zweier Obstbäume der Obstbaumreihe begleitend zum befestigten Feldweg ist adäquat auszugleichen, denn diese Pflanzung stellt eine Kompensationsmaßnahme des Landesbetriebes Mobilität Rheinland-Pfalz (LBM) dar.

Es werden benachbart zum Rodungsstandort und ergänzend zur Obstbaumreihe gemäß Planurkunde zwei hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten gepflanzt. Die übrige Kompensation (Verhältnis 2:1) erfolgt im Rahmen der Ersatzmaßnahmen.

Ersatzmaßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe sind erforderlich, können aber im Plangebiet nicht durchgeführt werden. Daher werden externe Flächen zur Durchführung dieser Maßnahmen herangezogen.



E1 Umwandlung von Fichtenforst in standortgerechten Laubwald § 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB

Eine Teilfläche des Flurstückes 6194, Flur 43, Gemarkung Montabaur ist auf ca. 2 Hektar von ehemaligem Fichtenforst in Laubmischwald umzuwandeln.

Es handelt sich um einen Teil der Kalamitätsfläche auf der Montabaurer Höhe. Die Fläche wurde geräumt und seit etwa 3 Jahren entwickelte sich eine Schlagflur.

Innerhalb der gemäß Plankarte gekennzeichneten Fläche sind 4 – 5 etwa 0,3 ha große Bereiche initial mit
Buche – *Fagus sylvatica*
Stieleiche – *Quercus robur*
zu bepflanzen.

Die Pflanzdichte liegt bei 1 Pflanze auf zwei Quadratmeter.

Die Bereiche dieser Initialpflanzungen sind gegen Wildverbiss durch Gatter zu schützen.

Zwischen den inselhaften Initialpflanzungen werden der Aufwuchs von Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche, Birke sowie Holunder und Hasel erste Pioniergehölze sein und tragen zum Umbau des ehemaligen Fichtenforstes bei.

Die Arbeiten erfolgen in Regie der Forstdienststelle Montabaur-Ahrbach.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahmen M1 sowie M3 und die Ersatzmaßnahme E1 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB werden den privaten Bauflächen zugeordnet.

Die Maßnahme M 2 gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden nach dem Artenschutzrechtlichen Gutachten notwendig:

Festzusetzende Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren, Erhebliche Störung und Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten), sind Bauzeitenregelungen einzuhalten. Die Inanspruchnahme von für Brutvögel als Nistplatz geeigneten Strukturen muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.



Bautätigkeiten im Zeitraum zwischen März und Ende August sind nur zulässig, wenn die Baufeldfreimachung bereits vorher erfolgte und die Bautätigkeit kontinuierlich während des Brutzeitraumes durchgeführt wird.

Bauzeitliche Vergrämung von Bodenbrütern

Alternativ zur Bauzeitenregelung kann auch eine bauzeitliche Vergrämung stattfinden vor der Bauphase und während der Bauphase bei Baustopps.

Möglich ist eine Störung durch mehrmaliges Eggen oder Grubbern ab dem 01. März im Abstand von 7-14 Tagen. Dadurch werden die Eingriffsflächen unattraktiv für die Feldlerche gehalten und eine Ansiedlung im baubedingt in Anspruch genommenen Bereich verhindert. Eine andere Option ist das Ausbringen von 2 m hohen (über Geländeoberfläche) Pfählen/Stangen mit angeknüpftem Flatterband innerhalb der relevanten Flächen (insbesondere Baufeldeinrichtungsfläche und neben Bereichen der Verkehrserschließung) ab 1. März.

Für den Fall von Bauarbeiten während der Brutzeit ist eine Umweltbaubegleitung durch fachkundige Personen durchzuführen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

CEF1 Herstellung geeigneter Ersatzlebensräume

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:

Da die Feldlerche als europäische Vogelart streng geschützt ist und in den vergangenen 25 Jahren im Bestand stark zurückgegangen und als gefährdet gilt, müssen von der Ortsgemeinde Artenschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Dazu werden zwei Flächen ausgewiesen, in denen Feldlerchen-Fenster, angelegt werden.

Sie liegen in der Gemarkung Boden, Flur 18, südlich zum Plangebiet.

Die Flächen sind der Planurkunde zu entnehmen. Sie sind vertraglich mit dem Grundstückseigentümer, der auch bewirtschaftender Landwirt ist, festgelegt bzw. abgestimmt.

Es werden in diesen Flächen Feldlerchenfenster (3 Lerchenfenster, je ca. 20 m²) jedes Jahr bei der Aussaat neu angelegt. Es handelt sich um kleine, künstliche Freiflächen im Acker, die von Aussaat freigehalten werden.

Die Größe der Fenster von je ca. 20 m² (z.B. 3 m x 7 m, 4 m x 5 m) ist durch Stillstand der Aussaatmaschine während der Saatbestellung des Ackers zu gewährleisten.

In Absprache mit der zuständigen UNB sollen die Lerchenfenster innerhalb der beiden festgelegten Flächen entsprechend der Fruchtfolge rotierend angelegt werden.

Dabei sind folgende Abstände einzuhalten:

- mind. 25 (-50) m Abstand zum Ackerrand
- mind. 2 m zur Fahrgasse (näher zum Rand hin nur, sofern dort Graswege angrenzen)
- mind. 50 m zu Gebäuden, Strommasten und höheren Gehölzen



Die Fenster können nach der Aussaat wie der Rest der Ackerfläche bewirtschaftet werden.

Bei Biolandbau: müssen die Fenster tiefer geeggt werden, damit die Feldfrucht nicht wieder hoch kommt. Die Fenster und 10 m rund herum nicht striegeln, damit die Gelege nicht zerstört werden. Ein Monitoring für die Wirksamkeit der Feldlerchenfenster ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zusammenfassende Bewertung aus dem Fachbeitrag Naturschutz

Es ergeben sich insgesamt Verluste von Erholungsraum, die aufgrund der Bedeutung des Gebietes für die Erholung und dem Umfang des beanspruchten Gebietes im mittleren Erheblichkeitsbereich liegen. Vorhandene Wege bleiben erhalten bzw. werden neu angelegt, so dass der Zugang zur freien Landschaft erhalten bleibt.

Die vorgesehenen Geländebeanspruchungen verursacht eine deutliche Veränderung der Landschaft, so dass die entstehende Landschaftsbildbeeinträchtigung im mittleren bis höheren Erheblichkeitsbereich liegt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen vor allem durch Versiegelung aufgrund der Flächenbefestigungen und der Hochbauten. Die Bodenfunktionen gehen verloren. Die negativen Auswirkungen sind bei Versiegelung generell im oberen Erheblichkeitsbereich und damit insgesamt für den Boden im höheren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln.

Das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch Verschmutzung ist nur gering, zumal die Verkehrsflächen weitgehend versiegelt werden.

Diese Versiegelung zusätzlich zu der durch private Bebauung bewirkt aber auch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Infiltrationsfläche, die im mittleren bis höheren Bereich liegt.

Die kleinklimatischen Veränderungen wirken sich nicht überörtlich aus. Die Veränderung des Kleinklimas ist von geringer Eingriffserheblichkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Landschaft liegt im mittleren Bereich. Dies resultiert aus dem durchschnittlich mittleren bis höheren Biotopwert in Verbindung mit dem Flächenumfang der Plangebietsgröße.

Zusammenfassende Bewertung aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung

In den §§ 44 und 45 BNatSchG werden die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 sind folgendermaßen gefasst:



Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote).

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

- *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- *Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.*
- *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.



Im Rahmen der Abwägung sind neben einer individuellen Betrachtung zusätzlich auch populationsökologische Belange zu berücksichtigen.

Ein Biotop ist dann als ersetzbar anzusehen, wenn die Individuen der lokalen Population außerhalb des zerstörten Biotops geeignete Teilhabitate oder Habitatstrukturen vorfinden, in die sie erfolgreich ausweichen können. Insgesamt dürfen keine negativen Auswirkungen auf die örtliche Population verbleiben. Die Lebensraumfunktionen der Art müssen erhalten bleiben und die Population muss insgesamt in einem guten Erhaltungszustand verbleiben. Als Fazit gilt somit ein „Verschlechterungsverbot der lokalen Population“ der jeweiligen streng geschützten Art.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und
- das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten mit tatsächlichen und potenziellen Vorkommen im Untersuchungsraum sind somit keine dauerhaften projektbedingten „Biotopzerstörungen“ zu erwarten.

Die Biotopverluste sind zeitweise bzw. betreffen Habitate, die nicht als essentiell für die Populationen der Arten anzusehen sind. Ausweichmöglichkeiten angrenzend sind vorhanden.

Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Es werden keine Tiere verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur beschädigt oder zerstört werden.

Die entstehenden Störungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Arten.

Es sind keine relevanten nutzungsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der relevanten Arten zu erwarten.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.

Bilanzierung

Die Bilanzierung wurde nach dem Bilanzierungsmodell des Kompensationsleitfadens Rheinland-Pfalz durchgeführt.

Die Ermittlung des Biotopwertes vor Eingriff ergab 221.230 Wertpunkte.

Die Ermittlung des Biotopwertes nach Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Planbereich I ergab 173.134 Wertpunkte.

Es ergibt sich somit eine Biotopwertdifferenz von 48.096 Wertpunkten, die einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entsprechen.



Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HA0	Acker, intensiv bewirtschaftet mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation;	6 + 1 (Aufwertung um 1 Punkt wegen Schlaglänge < 150 m)	29.500	206.500
KC	Randstreifen, Saumstreifen; Naturfern und sonstige sowie hypertrophe Standorte	8	1.200	9.600
VB1	Feldweg, befestigt (versiegelt)	0	665	0
VB2	Feldweg, unbefestigt (Grasweg)	9	570	5.130
	Gesamt:		31.935	221.230

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die anzulegenden Hausgärten werden als strukturreich eingestuft, da entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt wurden. Bei strukturarmen Gärten würden diese Festsetzungen entfallen.

Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Bio- topwert
Gebäude (überbaute Fläche)	0	11.176	0
Gebäude (Fläche für Trafostation)	0	25	0
Ziergarten, strukturreich durch Pflanzbindungen	11	13.659	150.249
Schnitthecke	8 + 3 (Aufwertung wegen standortheimischen Arten um 3 Punkte)	935	10.285
Gemeindestraße, bituminös befestigt	0	4.510	0
Feldweg, befestigt (versiegelt durch Bitumen)	0	230	0
Feldweg, unbefestigt (Wiesenweg)	9	1.400	12.600
Gesamt:		31.935	173.134



Bilanz:

Der Biotopwertverlust beträgt
 $221.230 - 173.134 = 48.096$ Punkte,
der damit einem gleichwertigen Kompensationsbedarf entspricht.

Kompensation durch Ersatzmaßnahme:

Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
AT	Schlagflur (erst 3 jährig, vorher Fichtenwald, daher Abwertung um 2 Punkte)	8 (10 – 2)	20.000	160.000
	Gesamt:		20.000	160.000

Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
AU2	Jungwald / Pionierwald	11	20.000	220.000
	Gesamt:		20.000	220.000

Aufwertung: 60.000 Biotopwertpunkte

Der externe Kompensationsbedarf von 48.096 Punkten kann somit gedeckt werden, der Überschuss wird auf das Ökokonto verbucht.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bauabschnitte

Für das vorliegende Plangebiet wurde im Jahr 2016 eine städtebauliche Studie erstellt. Der Geltungsbereich umfasst den zweiten und dritten Bauabschnitt der angeordneten Baulandentwicklung. Aufgrund der aktuellen Nachfrage soll das vorliegende Plangebiet jedoch umgehend nach Rechtskraft vollständig erschlossen werden. Straßenführung und –dimensionierung wurden ebenso wie die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen bereits im Rahmen der Ausweisung des ersten Bauabschnitts („Mühlweg“) ausgelegt und dimensioniert.

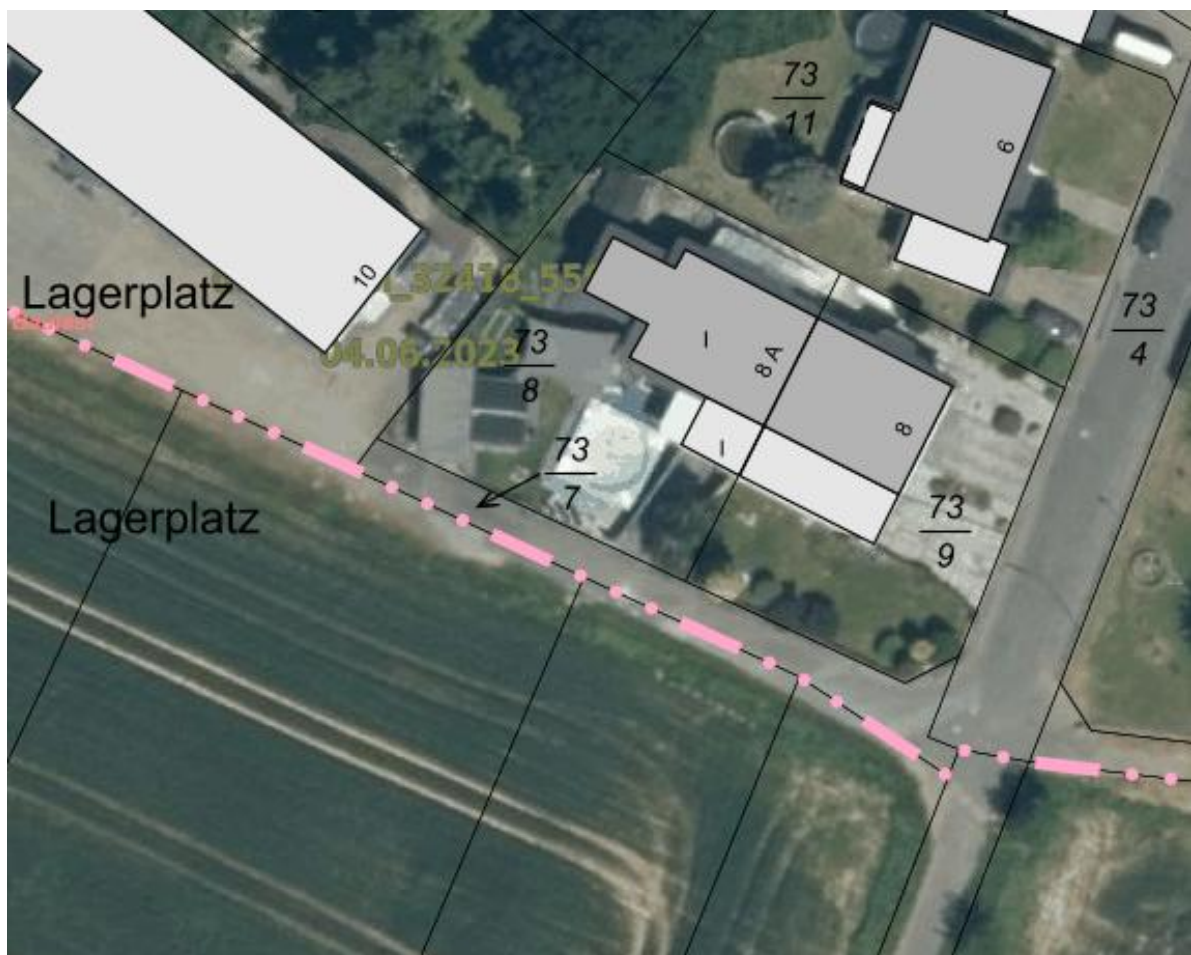
5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anbindungen an den Bestand (Haupteerschließung des 1. Bauabschnitts im Osten „Tongrüberweg“ und an die „Brinkenstraße“ im Nordwesten).

Innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes sowie des bereits vorhandenen 1. Bauabschnitts erfolgt eine Hierarchisierung des Erschließungssystems.

So verfügt die Haupteerschließung über eine durchgehende Breite von 7,5 m, die Nebenstraßen werden je nach Belastungsintensität in einer Breite von 6 bzw. 6,5 m ausgebildet.

Die vom Brinkenweg zum Bauhof abgehende Stichstraße wird in einer Breite von 5,50 m hergestellt. Der vorhandene 3 m breite Weg wird somit erweitert und entspricht damit in etwa der heute bereits tatsächlich genutzten Zufahrtsfläche. Damit wird auch eine ordnungsgemäße Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs; gerade auch im Hinblick auf die Nutzung durch den gemeindlichen Bauhof sichergestellt.



Die gesamten Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet, Kurvenbereiche und Einmündungen sind so gestaltet, dass gemäß den 'Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen' (RASt 06) die Durchfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet ist.



Bestehende Fuß- und Wirtschaftswegesysteme werden aufgegriffen und in das Plangebiet fortgeführt.

Neben der Erschließungsfunktion ist die gestalterische Qualität des Straßenraums von vorrangiger Bedeutung, um adäquate Lebens- und Wohnverhältnisse in der Ortsgemeinde Boden zu schaffen. Die privaten Grünflächen reichen innerhalb der Wohnstraßen bis an den Fahrbahnrand heran und vermitteln auf diese Weise einen harmonischen Charakter.

5.3 Fläche für die Entwässerung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser

Für die Erschließung des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

Dabei wird das Schmutzwasser an den vorhandenen Mischwasserkanal unterhalb der „Schulstraße“ angeschlossen und zusätzlich ein neuer Regenwasserkanal verlegt. Alle durch das Plangebiet neu erschlossenen Grundstücke erhalten straßenseitig jeweils einen Doppel-Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser.

Das getrennt abgeleitete Regenwasser soll dem „Ahrbach“ zugeleitet werden (Gewässer III. Ordnung).

Vor der Einleitung ins Gewässer wurde mit Etablierung des 1. Bauabschnitts zum Ausgleich der Wasserführung bereits eine Regenrückhalteanlage angeordnet. Diese befindet sich auf den Flurstücken 501, 503/1, 504 und 506/1 und ist für die anfallenden zusätzlichen Mengen des vorliegenden Plangebietes bereits ausgelegt.

5.4 Bauliche und sonstige Nutzung

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Da die umgebende Bebauung ebenfalls größtenteils wohnbaulich geprägt ist, kommen im Rahmen der Neuausweisung natürlich nur Nutzungen in Frage, die den Bestand und die angestrebte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

Zulässige Nutzungen im WA:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden zulässigen Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ebenso sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.



Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht kein konkreter Bedarf, weiterhin wären durch diese Nutzungen unverhältnismäßige Verkehrsbelastungen für bestehende und neue Nutzungen zu erwarten. Letztlich wurden auch die Nutzungen ausgeschlossen, die die Wohnruhe, insbesondere zur Nachtzeit, beeinträchtigen könnten.

Diese sind mit den angestrebten städtebaulichen Zielen nicht zu vereinbaren.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Abgestimmt auf die Bebauung in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten „Beul II“, „Schulstraße“ und „Mühlweg“ wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II und die Gebäudehöhe – unterschieden nach Flach- bzw. flachgeneigten und anderen Dächern und die daraus resultierenden unterschiedlichen Auswirkungen – auf 10 m bzw. 8,50 m festgelegt.

Damit wird die in den beiden erstgenannten Baugebieten vorgegebene Höhe leicht überschritten, was jedoch den heute benötigten größeren Geschosshöhen und Bauformen Rechnung trägt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen schöpfen mit 0,3/0,6 die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO – 0,4/0,8 – nicht aus, womit dem naturschutzrechtlichen Minimierungsgebot entsprochen wird.

Trotzdem reichen die sich daraus ergebenden bebaubaren Flächen im Zusammenspiel mit den ebenfalls vorgegebenen Baugrenzen, Anzahl der Wohneinheiten und Grundstücksgrößen für eine angemessene und sich einfügende Bebauung aus.

5.5 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Ein vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes „Mühlweg II“ liegt darin, die Ortsgemeinde Boden zukunftsfähig weiter zu entwickeln, ohne den bestehenden Charakter zu stören.

Bedingt durch die leichte Hanglage und damit die Sichtbarkeit des neuen Gebietes aus der Entfernung sind stark reflektierende oder glänzende Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen.

Anlagen zur Energiegewinnung sind jedoch grundsätzlich zulässig.

Um gerade in den Kreuzungsbereichen die notwendigen Sichtbeziehungen einzuhalten, werden die zu errichtenden Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt. Auch dient die entsprechende Festsetzung dazu die jeweiligen Nachbargrundstücke vor übermäßiger Verschattung zu schützen und dem Plangebiet einen gewissen Gestaltungsrahmen zu geben.



6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Ortsnetz der Ortsgemeinde Boden. Zu diesem Zweck wird innerhalb des Plangebietes eine Transformatorenstation etabliert. Der Anschluss dieser an das 20-kV-Netz erfolgt mit Erdkabel. Die Trasse des Kabels verläuft ausgehend von der Brinkenstraße in das Baugebiet. Erforderliche Neuverlegungen sind rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 12 Monate) mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

6.2 Fernmeldeanlagen

Fernmeldekabel der *Deutschen Telekom* befinden sich angrenzend an das Plangebiet in der Gemeindestraße „Schulstraße“ sowie der Haupteinschließung des 1. Bauabschnitts.

Die erforderlich werdende Neuerrichtung und –verlegung von Telekommunikationsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger rechtzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn abzustimmen.

6.3 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung/ Oberflächenwasser

Die Wasserversorgung (Verbandsgemeindewerke Montabaur) sowie die Abwasserentsorgung (ebenfalls Verbandsgemeindewerke Montabaur) des häuslichen Schmutzwassers sind sichergestellt.

Für das Plangebiet ist die getrennte Abführung von Regen- und Schmutzwasser vorgesehen.

Ein entsprechender Anschlusskanal für Schmutzwasser ist in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über das zu etablierende Trennsystem in die dargestellte Rückhaltefläche zentral eingeleitet.

Die genaue Dimensionierung der notwendigen Rückhaltung beinhaltet auch die Flächen des vorliegenden Geltungsbereichs wurde. Die Rückhaltung wurde bereits gemäß der durchzuführenden hydraulischen Berechnungen errichtet.

Hinweise:

- Den Bauherren wird die Anlage geeigneter auf den Grundstücken gelegener Regenwassersammelanlagen empfohlen, deren Fassungsvermögen mindestens 1 m³ pro 25 m² Dachfläche betragen soll. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen.
- Nach Mitteilung des Brandschutzes (Kreisverwaltung des Westerwaldkreises) muss zur Löschwasserversorgung eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Dies ist im Rahmen der weiteren technischen Planungen zu berücksichtigen.

6.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die „Westerwaldkreis-Abfallwirtschaftsbetriebe (WAB)“ und kann innerhalb des Plangebietes mit 3-achsigen Müllfahrzeugen durchgeführt werden. Das zu etablierende Straßensystem ist mit einer Breite von 6,0 m – 7,5 m hierfür entsprechend dimensioniert worden. Dies gilt auch für die drei dargestellten Stichstraßen mit Wendeanlagen. Die Anlage von Müllsammelplätzen im Einmündungsbereich der drei Sackgassen ist daher nicht erforderlich.

7 Starkregen und Überflutung



Abb.6: Auszug aus rlp-umwelt.de (ohne Maßstab)

Das geoportal rlp-umwelt weist für Teile des Plangebietes eine geringe bis mäßige Entstehung von Starkregen aus. Um diesem Thema adäquat Rechnung zu tragen, wird im Westen des Plangebietes eine entsprechende Fläche zur „Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser“ etabliert und ausgestaltet.

Hierdurch wird gewährleistet, dass in einem unwahrscheinlichen Notfall anfallendes Wasser schadlos abgeleitet werden kann.

Ergänzend wurde aufgrund konkreter Vorfälle, zunächst die Anlage eines provisorischen Grabens entlang des Stichwegs Brinkenstraße/Bauhof vorgesehen, um dort das anfallende Außengebietswasser abzufangen. Außerdem wurden in Absprache mit dem dort tätigen Landwirt weitere Maßnahmen – Anlage einer wasserführenden Furche, Auffüllen einer Geländemulde - vorgesehen, die von diesem im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung umgesetzt werden.



8 Bodenordnung

Der vorliegende Entwurf enthält Vorschläge über die künftige Gestaltung des Plangebietes. Die Flächen befinden sich nicht vollständig im Besitz der Ortsgemeinde Boden. Es ist daher ein Umlegungsverfahren durchzuführen.

9 Flächenbilanz

TEILBEREICH I

Nettobauland	ca.	24.835 m ²
--------------	-----	-----------------------

Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	ca.	935 m ²
-------------	-------------------------	-----	--------------------

Verkehrsflächen	Straßenfläche	ca.	4.510 m ²
-----------------	---------------	-----	----------------------

Wirtschaftswege	ca.	1.630 m ²
-----------------	-----	----------------------

Versorgungsfläche Trafostation	ca.	25 m ²
--------------------------------	-----	-------------------

Plangebiet	ca.	31.935 m ²
------------	-----	-----------------------

TEILBEREICH II	ca.	20.000 m ²
----------------	-----	-----------------------

TEILBEREICH III und IV	je ca.	20 m ²
------------------------	--------	-------------------

10 Verfahren

10.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13b BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg II“ wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13B BauGB begonnen, weshalb zunächst auf eine Umweltprüfung, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Beachtung des Entwicklungsgebotes verzichtet werden konnte.



10.2 Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts – Unwirksamkeit des § 13b BauGB

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 18.07.2023 (4 CN 3.22) einen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan aus Baden - Württemberg, wegen des Verstoßes gegen europarechtliche Bestimmungen, für unwirksam erklärt. Dabei wurde nicht nur der konkrete Bebauungsplan, sondern auch die der Planung zu Grunde liegende gesetzliche Regelung aufgehoben.

10.3 Auswirkungen auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mühlweg II“

10.3.1 Das Bebauungsplanverfahren „Mühlweg II“ ist noch nicht abgeschlossen, weshalb die veränderte Rechtslage grundsätzlich eine Änderung der Verfahrensart vom beschleunigten nach § 13b auf ein Regelverfahren mit Umweltprüfung, Umweltbericht und der Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen erfordert.

10.3.2 Die rechtssichere Durchführung eines Regelverfahrens setzt u.a. voraus, dass der Bebauungsplan nach § 8 II BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur für die Ortsgemeinde Boden sieht jedoch nur für einen Teilbereich des Plangebiets „Mühlweg II“ eine Wohnbaufläche vor. Ab der Verlängerung des Brinkenweges wurde in Richtung Nordwesten lediglich eine Entwicklungsfläche eingetragen, um anzudeuten, dass sich die Wohnbauentwicklung dorthin fortsetzen kann.

Es handelt sich bei dieser Kennzeichnung jedoch nicht um ein offizielles Planzeichen, so dass die vorgesehene Erweiterung des Plangebietes in diese Zone um etwa 6.000 m² grundsätzlich nicht dem Entwicklungsgebot entspricht und das Plangebiet reduziert werden müsste.

10.3.3 Fraglich ist jedoch, wie der Begriff des „Entwickelns“ auszulegen ist. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat dazu in einer aktuellen Entscheidung aus dem Jahre 2022 ausgeführt, dass die Erweiterung eines Satzungsgebietes um 3.000 m² nicht ins Gewicht fällt und noch unter den Begriff des Entwickelns subsumiert werden kann.

„Der Antragsteller rügt, dass eine Ausweisung als Baugebiet aufgrund der fehlenden Grundlage im Flächennutzungsplan nicht zulässig sei. Soweit damit eine Verletzung des Entwicklungsgebots aus § 8 Abs. 2 BauGB gerügt wird, folgt dem der Senat nicht. Die Antragsgegnerin hat zwar zugestanden, dass die angegriffene Satzung im Widerspruch zu der Darstellung des Flächennutzungsplans, der insoweit eine landwirtschaftliche Fläche und sonstige Grünfläche vorsieht, stehe. Mit dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, verlangt das

Gesetz aber nicht die exakte Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in den Festsetzungen des Bebauungsplans; gemeint ist vielmehr eine planerische Ausgestaltung des im Flächennutzungsplan festgelegten Grundkonzepts (vgl. BVerwG, B. v. 12.2.2003 – 4 BN 9.03 – NVwZ – RR 2003, 408). Entsprechendes muss für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB gelten. Angesichts des geringen Umfangs der Abweichung – betroffen ist von der ersten Änderungssatzung nur eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 3.000 m² – fallen die Abweichungen nicht ins Gewicht. Durch sie verschiebt sich im Bereich des Gemeindegebiets zwar das Verhältnis zwischen bebauten Flächen einerseits und Flächen für Landwirtschaft und sonstigen Grünflächen andererseits zugunsten der Ersteren. Jedoch bleibt dadurch das im Flächennutzungsplan für das Plangebiet selbst und seinen engeren Umgriff zum Ausdruck gelangende planerische Konzept unangetastet.“ (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 1. Dezember 2022 – 2 N 21.530 –, Rn. 16, juris)

„Abweichungen eines Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit von dem Begriff des "Entwickelns" gedeckt, als sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und insoweit als unwesentlich anzusehen sind.“ (BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 2003 – 4 BN 31/03 –, juris)

10.3.4 Auf Grundlage der Entscheidung des VGH München könnte zumindest ein etwa 3.000 m² großer Teil der Erweiterungsfläche und damit auch ein Teil der von der Ortsgemeinde erworbenen Grundstücke – etwa 3.000 m² - im Plangebiet verbleiben und als Wohnbauland genutzt/vermarktet werden. Insbesondere könnte der notwendige Anschluss der Planbereiche „Mühlweg I“ und „Mühlweg“ an den Brinkenweg und die damit verbundene verkehrliche Runderschließung sichergestellt werden, womit eine bessere und die Anlieger – vor allem der Schulstraße – weniger belastende Abwicklung des neuen Ziel- und Quellverkehrs erreicht werden.

Die verbleibende Zone könnte bei einer späteren Fortführung der Planung bis an die B 255 alt mit entwickelt und erschlossen werden.

10.3.5 Es kann nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob ein Beibehalt des kompletten Plangebiets rechtssicher umgesetzt werden kann. Aufgrund der möglichen Risiken bei einer gerichtlichen Kontrolle wird empfohlen, allenfalls den skizzierten Teilbereich zu überplanen.

10.4 Wie bereits unter 10.3.2 erläutert wurde ein Teil des Baugebiets „Mühlweg II“ bislang nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur dargestellt. Die Aufhebung des § 13b BauGB führte daher grundsätzlich dazu, das die damit verbundene Verfahrenserleichterung – spätere Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung – ebenfalls nicht mehr angewendet werden konnte.

10.4.1 Dies wiederum hätte bedeutet, dass ein formelles Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Montabaur erforderlich geworden wäre und im Rahmen dessen den landesplanerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in Bezug auf Schwellenwerte, Bedarfszahlen usw. Rechnung getragen werden müsste. Dies hätte einen erheblichen Mehraufwand bedeutet, da dazu – grob gesagt – der Gesamtbedarf an Wohnbauland in der Verbandsgemeinde den vorhandenen Reserven gegenüber zu stellen und ggf. Flächentausche mit anderen Ortsgemeinden notwendig geworden wären.

10.4.2 Dieses Problem wird jedoch durch den nun vorliegenden Entwurf zur Änderung des § 215a BauGB dahingehend gelöst, dass u.a. die den Flächennutzungsplan betreffenden Verfahrenserleichterungen auf jeden Fall erhalten bleiben, unabhängig davon, ob man zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan erhebliche oder keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Die Begründung trifft dazu folgende Aussage: „Im Übrigen können die Erleichterungen nach den §§ 13a Absatz 2 Nummer 1, 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 bis 3 sowie §13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB unabhängig von dem Ergebnis der Vorprüfung weiterhin genutzt werden. Diese ergänzenden Erleichterungen können insbesondere im Falle von begonnenen Planungen eine umfängliche Wiederholung von Verfahrensschritten vermeiden.“

10.4.3 Die dafür notwendige Fortführung des beschleunigten Verfahrens könnte wiederum dazu führen, dass – wie in verschiedenen Anregungen bereits vorgetragen –, die Planung mit dem Argument angefochten werden könnte, dass der Bereich „Mühlweg II“ zeitlich zu schnell nach dem Bebauungsplan „Mühlweg I“ aufgestellt wurde, damit die überbaubaren Flächen beider Gebiete zusammenzurechnen wären, wodurch die zu beachtende Höchstgrenze von 10.000 m² Grundfläche deutlich überschritten wurde. Auch diesbezüglich kann nach Auswertung von Literatur und Rechtsprechung nicht mit abschließender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass das Oberverwaltungsgericht Koblenz diesem Vortrag im Rahmen einer Normenkontrolle folgen und den Bebauungsplan aufheben würde.

10.5 Umstellung auf ein Regelverfahren

Es wird daher aus Gründen der Rechtssicherheit und der Zeitersparnis vorgeschlagen, nicht in die durch den neuen § 215a BauGB des Gesetzesentwurfs ermöglichte „Vorprüfung eines Einzelfalls“ einzusteigen, die im Ergebnis ggf. zu einer Reduzierung des ansonsten notwendigen Planungsaufwands usw. führen würde.

Es wird vielmehr empfohlen, eine vollumfängliche Umweltprüfung/ einen vollumfänglichen Umweltbericht zu beauftragen. „§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.“ In der Begründung zum Gesetzesentwurf wurde dazu ausgeführt:



„Hat der Plan nach dem Ergebnis der Einzelfallprüfung jedoch voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, muss die Gemeinde nunmehr aufgrund der europarechtlichen Vorgaben eine vollwertige Umweltprüfung durchführen, einen Umweltbericht erstellen und daraufhin auch die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu durchführen. Schließlich muss die Gemeinde die Umweltauswirkungen des Plans nach dem Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung berücksichtigen. In diesem Fall muss sich die Gemeinde sowohl im Rahmen der Umweltprüfung als auch in der Abwägung mit der Frage des Eingriffsausgleichs auseinandersetzen.“

Für diese Vorgehensweise spricht auch, dass die immer durchzuführende Vorprüfung sich in der Praxis nicht prinzipiell, sondern nur graduell von einer ansonsten erforderlichen Umweltprüfung unterscheidet. Kommt sie allerdings zum Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen anzunehmen sind, würde ein doppelter Aufwand für Vorprüfung und vollständiger Umweltprüfung entstehen. Die Vorgehensweise wird auch vor dem Hintergrund vorgeschlagen, dass der Entwurf des § 215a Abs. 2 BauGB vorsieht, dass der Satzungsbeschluss für Bebauungspläne, die im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB in Kraft gesetzt werden, bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst werden muss.

Die komplette und rechtssichere Umsetzung von zwei Prüfungsschritten könnte daher auch aus zeitlichen Gründen schwierig werden.

10.6 Fazit

10.6.1 Es wird auf jeden Fall empfohlen, aus Gründen der Rechtssicherheit auf ein Regelverfahren umzustellen und die dafür notwendigen Aufträge zu erteilen.

10.6.2 Eine Reduzierung des Plangebietes auf die im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Montabaur dargestellte Wohnbaufläche entspricht auf jedem Fall dem Entwicklungsgebot des § 8 II BauGB und wäre diesbezüglich nicht anfechtbar.

10.6.3 Die Einbeziehung einer etwa 3.000 m² großen Zone im Anschluss an die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche erscheint auf Grundlage der aktuellen Entscheidungen der Obergerichte – noch – vertretbar, da der Erweiterungsbereich bereits für eine weitere wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist, die Grundzüge der Flächennutzungsplanung dadurch nicht tangiert werden und die Verschiebung zwischen den Flächen für die Landwirtschaft/Grünflächen und Bauflächen das planerische Konzept insgesamt nicht tangiert.

10.6.4 Ein Beibehalt der kompletten etwa 6.000 m² umfassenden Erweiterungsfläche scheint nach Abwägung des Für und Wieder als rechtlich zu riskant und wird daher nicht umgesetzt.

Boden, den.....

.....
(Sandra König) Ortsbürgermeisterin