



**Ortsgemeinde
Brandscheid**
in der Verbandsgemeinde Westerburg

Bebauungsplan
„2. Änderung des
Bebauungsplanes Altefeld“

gem. § 13 BauGB
(Deckblattverfahren)

Teil A: Begründung

Teil B: Planteil

Teil C: Planteil

**Fassung für die Beteiligung
der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und die Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

März 2023

Erstellt durch:

Diefenthal
Freiraumplanung

Stadt- und
Landschaftsplanung

Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 · D-56424 Moschheim
Telefon 0 26 02 / 95 15 88
Telefax 0 26 02 / 95 15 87
freiraumplanung@diefenthal-ww.de
Diplom-Biogeograph

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Begründung

1.	Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges	3
2.	Räumliche Lage und Erschließung	4
3.	Planinhalte	6
4.	Auswirkungen der Planung	6
5.	Artenschutz.....	8

1. Planungsanlass und Erläuterung des Planungsumfanges

Die Ortsgemeinde Brandscheid plant im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Altefeld“ die kleinflächige Erweiterung von Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „1. Änderung des Bebauungsplans Altefeld“ im Deckblattverfahren. Der Änderungsbereich umfasst eine im Innenbereich von Brandscheid gelegene Maßnahmenfläche, die von angrenzenden Bauflächen umgeben ist. Die Erweiterung der Baufläche erfolgt auf dem Flurstück 239 in Flur 21 mit einer Flächengröße von 0,1 ha. Die Maßnahmenfläche wird in den Randbereich der Ortslage verlagert. Die Fläche wird in Anpassung an die umgebende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Ausweisung als Baufläche ist eine weitere Innenentwicklung der Ortslage möglich, ohne weitere Flächen im Außenbereich der Ortslage zu beanspruchen. Durch den entlang der ehemaligen Maßnahmenfläche erfolgten Straßenausbau mit Bauflächen im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplans „Altefeld“, erfolgte eine Entwässerungsplanung, die sich zusätzlich auf die ehemals feuchte Wiesenstruktur auswirkt. Durch die Verlegung der Maßnahmenfläche werden Lebensräume für Maculiena-Arten (Moorbläuling) durch entsprechende Mahdzeitpunkte entwickelt und dauerhaft erhalten.

Im Zuge der Planänderung sollen zur Ermöglichung konkreter Nutzungsvorhaben die zulässigen Nutzungen gemäß den Vorgaben der BauNVO geändert werden und die Maßnahmenfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Es erfolgt eine Verlegung der Maßnahmenfläche in südliche Richtung, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage auf bisher mäßig intensiv genutzte Grünlandflächen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Altefeld“ hat die Ortsgemeinde Brandscheid einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am **21.03.2023** gefasst.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der planerische Wille der Ortsgemeinde Brandscheid zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Altefeld“ besteht vor allem darin, für ein konkretes Bauvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Aufgrund der umgebenden Bebauung erfolgt eine sinnvolle Anpassung der innerhalb der Ortslage befindlichen Baulücke. Um eine weitere räumliche Ausweitung der Ortslage zu vermeiden, erfolgt eine Umlegung der Maßnahmenfläche in den Außenbereich. Hier gilt es als Zielsetzung, artenreiches Extensivgrünland auf frischem Standort zu entwickeln. Die Vorgaben zu Art und Weise der Bebauung orientieren sich an den umgebenden Bauflächen. Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet erfolgt angrenzend an bestehende Bauflächen und verändert den Charakter des Planungsraums nicht.

Hieraus ergibt sich, dass die geplante Änderung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und der planerische Grundgedanke unverändert bestehen bleibt. Ebenso erfolgt die Nutzungsänderung in Anpassung an die angrenzenden Bauflächen.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt, da es sich lediglich um die Verlegung einer Maßnahmenfläche handelt. Diese wird in den Außenbereich der Orts-

lage verschoben und entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan „Altefeld“ bewirtschaftet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich u. a. um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht gegeben ist. Entsprechende Schutzgebiete sind im Planbereich und daran angrenzend nicht vorhanden. Die Maßnahmenfläche unterliegt aufgrund der umgebenden Bebauung bereits heute deutlichen Beeinträchtigungen. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Regelung der entsprechenden Bauflächenausweisung soll mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgen. Der Bebauungsplan wird unter dem Titel „2. Änderung des Bebauungsplanes Altefeld“ geführt.

2. Räumliche Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Westen des Bebauungsplans „Altefeld“. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,1 ha und ist über die im Osten des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße „Altefeld“ erschlossen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Luftbildbasis (LANIS, RLP)



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altefeld“ aus dem Jahr 1995

3. Planinhalte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altefeld“ wurde Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es gilt für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,0 m begrenzt.

Zudem ist für das betroffene Plangebiet eine Bebauung in offener Bauweise zulässig. Angaben zur Anzahl der maximalen Vollgeschosse werden nicht gemacht. Diese für alle Bauflächen im Geltungsbereich angegebenen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen und finden ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bauungsplans „Altefeld“ Anwendung. Alle weiteren Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Bebauungsplan „Altefeld“ übernommen und behalten ihre Gültigkeit.

Im Rahmen der geplanten Änderungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet sowie private Grünfläche ausgewiesen. Diese Änderung soll vorgenommen werden, um eine verbesserte bauliche Nutzung innerhalb der Ortslage zu ermöglichen, ohne weitere Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen (vgl. § 2a BauGB). Zudem kann durch eine Verlegung der bereits durch umgebende Bebauung beeinträchtigten Maßnahmenfläche eine zusätzliche Aufwertung der Lebensraumfunktion in der Maßnahmenfläche am neuen Standort herbeigeführt werden. Zur Entwicklung des Lebensraums für Maculinea-Arten erfolgt eine Kontrolle und Dokumentation der Maßnahmenumsetzung.

4. Auswirkungen der Planung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wird eine bestehende Maßnahmenfläche auf dem Flurstück 239 in Flur 21 der Gem. Brandscheid mit den vorgegebenen Entwicklungsziel in den Außenbereich der Ortslage verlagert. Das innerhalb der Ortslage gelegene Grundstück wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet mit den Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplans 1. Änderung „Altefeld“ ausgewiesen. Die nicht als Baufläche genutzte Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Es erfolgt eine geringfügige Erhöhung der potentiellen Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches. Die Neuausweisung von Allgemeinem Wohngebiet beträgt 478 m², von welchen maximal 215 m² Fläche durch ein Gebäude und entsprechende Nebenanlagen überplant und versiegelt werden dürfen. Der Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs wird durch eine entsprechende Vergrößerung der umgelegten Maßnahmenfläche wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt kompensiert.

Tabelle 1: Kompensationsbilanz

Vorher	Bio- topwert- punkt	Flächen- größe in m ²	Punkte Gesamt	Nachher	Bio- topwert- punkt	Flächen- größe in m ²	Punkte Gesamt
Maßnah- menfläche alt (EC0)	19	1015	19285	Maßnah- menfläche neu (EC0)	19	1015	19285
Intensiv genutzte Fettwiese (EA3)	8	1015	8120	Versiege- lung durch Bebauung	0	215	0
				Nutzrasen	5	800	4000
Frische bis mäßig tro- ckene Mähweide (EB2)	13	1500	19500	Erweite- rung Maß- nahmen- fläche (EC0)	(19/1,2) 16	1500	24000
Gesamt			46905				47285

Durch die Verlegung der Maßnahmenfläche auf eine Teilfläche des Flurstücks 102 in Flur 24 in der Gemarkung Brandscheid kann bei einer Erweiterung der Maßnahmenfläche von 0,1015 ha auf 0,2515 ha der Eingriff, welcher durch die kleinflächige Erweiterung von Bauflächen im Plangebiet verursacht wird und die Verlagerung der Maßnahmenfläche, vollständig kompensiert werden. Nach Berechnung der Biotopwertpunkte ergibt sich bei einer Größe der neuen Maßnahmenfläche von 0,2515 ha ein **Überschuss von 380 Biotopwertpunkten**.



Abbildung 3: Darstellung der neuen Maßnahmenfläche (Flst. 102 in Flur 24, Gem. Brandscheid)

5. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen, die sich aus dem § 44 Abs. 1 BNatSchG ergeben, sind in allen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie sind daher auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. BauGB zu beachten.

Das Plangebiet wurde daher auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft. Dies erfolgte durch Ableitung von potentiellen Artvorkommen auf der Grundlage der Biotopausstattung und der vorhandenen Habitatstrukturen in Verbindung mit den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes. Es wurde keine gesonderte Erfassung der gem. § 7 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten durchgeführt.

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine Lage innerhalb der Ortslage im Zentrum von Brandscheid entlang der Gemeindestraße „Altefeld“ aus. Es überwiegen siedlungsgeprägte Biotopstrukturen in Form von eine Grünfläche.

Im Plangebiet sind folgende typische siedlungsbewohnende Arten zu erwarten:

Amsel (*Turdus merula*), Brutvogel

Bachstelze (*Motacilla alba*), Nahrungsgast

Blaumeise (*Parus caeruleus*), Nahrungsgast

Buchfink (*Fringilla coelebs*), Brutvogel

Elster (*Pica pica*), Nahrungsgast, Brutvogel

Grünfink (*Chloris chloris*), Brutvogel

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Brutvogel, Nahrungsgast

Haussperling (*Passer domesticus*), Brutvogel, Nahrungsgast

Kohlmeise (*Parus major*), Nahrungsgast
Mehlschwalbe (*Delichon urbica*), Nahrungsgast
Mauersegler (*Apus apus*), Nahrungsgast

Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird das Plangebiet von Siedlungsfolgern lediglich als Nahrungshabitat genutzt. Brutplätze in Form von Gebäuden für den Hausrotschwanz, die Bachstelze, die Mehlschwalbe, den Mauersegler oder den Haussperling finden sich im direkten Umfeld des Plangebietes in den angrenzenden Wohnbauflächen. Diese bleiben weiterhin erhalten.

Aufgrund der Grünlandausprägung sowie der festgesetzten Mahdzeitpunkte kann potentiell mit dem Vorkommen von Moorbläulingen (*Maculinea nausithous*, *M. teleius*) innerhalb der Maßnahmenfläche gerechnet werden. Nachweise wurden nicht erbracht. Im Rahmen der Verlegung der Maßnahmenfläche wird eine Ansiedlung der Art über ein Monitoring begleitet. Weitere artenschutzrechtlich bedeutsame Artvorkommen sind aufgrund der Habitatausstattung nicht im Plangebiet zu erwarten. Sonnenexponierte und vegetationsarme Standorte als Lebensraum für Eidechsen oder die Schlingnatter sind nicht vorhanden. Auch fehlen geeignete beerenreiche Gehölzbestände für das Vorkommen der Haselmaus.

Gehölze die als Niststandorte dienen könnten sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden.

Insgesamt werden daher durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Verbotsbestände nach den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG erfüllt.