

Gemeinde Marienheide



Bebauungsplan Nr. 68

„Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“

9. vereinfachte Änderung gem. 13 BauGB

Begründung

gem. § 2a S. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
in der z. Zt. gültigen Fassung

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	4
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen	5
3.1 Regionalplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung.....	5
3.4 Verbindlicher Bebauungsplan	5
4. Planinhalt	6
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	8
5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	8
6. Artenschutz	10
7. Erschließung.....	11
7.1 Verkehr.....	11
7.2 Ver- und Entsorgung	11
7.3 Löschwasser	11
8. Denkmalschutz.....	11
9. Immissionen/Emissionen	11
10. Altlasten	12
11. Verfahren	12
12. Kosten	12

1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“ (Urplan) ist am 13.09.2001 rechtsverbindlich geworden. Nach Erschließung und Herrichtung des Gewerbegebietes sowie anschließender Parzellierung haben sich Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt. Bis auf wenige betriebsgebundene Reserveflächen sind in dem Gewerbegebiet keine freien Baugrundstücke mehr verfügbar.

In der zurückliegenden Zeit wurden aufgrund von modifizierten Planungsabsichten bereits 8 Änderungsverfahren des Urplans durchgeführt.

Im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes liegt am Ende des Erschließungsstichs „An der Eichhelle“ das Grundstück, Gemarkung Marienheide, Flur 23, Flurstück-Nrn. 626 und 627.

Die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche Baugrenze verläuft – anders als bei den westlichen Anliegergrundstücken – nicht nahezu parallel zur Grundstücksgrenze. Zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Grundstücksgrenze sind Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Zum einen sind auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bauflächen Pflanzbindungen festgesetzt. Zum anderen sind auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten privaten Grünfläche im mittleren Teil und am Südostrand der gewerblich nutzbaren Fläche Wiesenflächen anzulegen.

Im Zusammenhang mit der Pflanzbindung verbreitern sich die Grünordnungsmaßnahmen von West nach Ost von etwa 3 m auf ca. 10 m, sodass die bauliche Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes verringert wird.

Die Ausparzellierung des letzten freien Gewerbegrundstückes führt ebenso zu einer Einschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Die schmale Zuwegungsmöglichkeit und die für die gewerbliche Nutzung benötigten Verkehrsflächen (Rangierflächen für LKWs) sowie ein Böschungsverlauf auf dem Grundstück bedingen eine Änderung des Bebauungsplans, um eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu erreichen.

Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan erstrecken sich durch die bestehenden Nutzungsgrenzen im Plangebiet von 413 m über 420 m bis hin zu 431 m ü. NN. Bei einer baulichen Nutzung des betreffenden Gewerbegrundstückes bereiten die unterschiedlichen Höhenzonierungen für eine sinnvolle Anordnung der geplanten Gebäude Schwierigkeiten. Die Höhenfestsetzung von 431,00 m ü NN war ursprünglich für ein Bauvorhaben eines bestehenden Gewerbebetriebes erlassen, der das Grundstück ursprünglich als Erweiterungsfläche reserviert und diese Höhe zur Lagerung von Materialien benötigt hatte.

Ziel dieser Änderung ist es daher auch, die Höhenfestlegungen im Plangebiet zu vereinheitlichen.

Ziel dieser neunten Bebauungsplanänderung ist es, die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren festgesetzten Baugrenzen zu erweitern und die Höhenfestsetzung im Plangebiet zu vereinheitlichen.

Das Vorhaben entwickelt sich als Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption aus dem Bestand. Die angestrebte Änderung ist städtebaulich vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB liegen vor.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 14.06.2022 beschlossen, eine 9. Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

2. Lage, Beschreibung und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Griemeringhausen. Es handelt sich um ein z.T. rückwärtiges Grundstück und ist lediglich durch eine relativ schmale Zufahrtmöglichkeit von der gemeindlichen Straße „An der Eichelle“ erschlossen. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von 8.009 m² und beinhaltet die Flurstücke 626 und 627, Flur 13 in der Gemarkung Marienheide.

Das Plangebiet ist eine bislang unbebaute Grünlandfläche innerhalb des Gewerbegebietes. Am Randbereich des Plangebietes befinden sich zum Teil vereinzelt Strauchwerk mit geringem Gehölzbestand. Es weist keinerlei ökologische Besonderheiten auf.

Das Umfeld des Plangebietes ist von unterschiedlichen gewerblichen Betrieben geprägt.

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet



Quelle: Gemeinde Marienheide; © Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2019) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben und Planungsbindungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, stellt das Plangebiet und seine nähere Umgebung als gewerblichen und industriellen Bereich (GIB) dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Die angestrebte Bebauungsplanänderung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Landschaftsplan/ Landschaftsschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 1 Marienheide-Lieberhausen.

3.4 Verbindlicher Bebauungsplan

Die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“ kommt auf den Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 zu liegen (siehe Abb. 5).

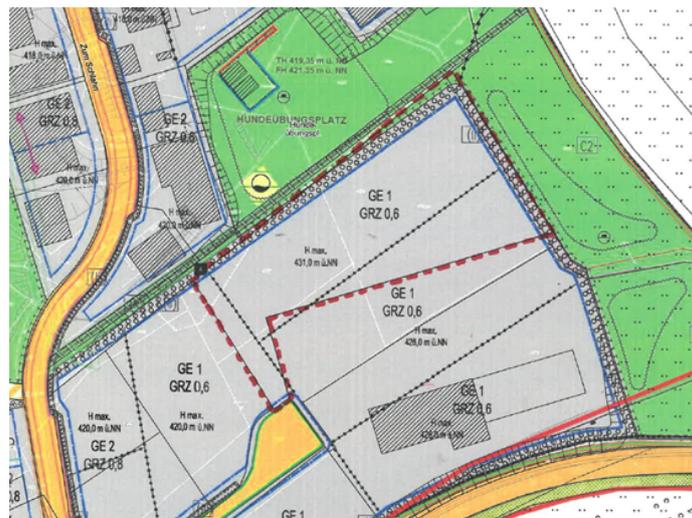
Für die Bauflächen sind im Ursprungsplan die folgenden Festsetzungen getroffen:

- „Gewerbegebiet“

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6
- überbaubare Grundstücksflächen
- Gebäudehöhe ü. NN.

Darüber hinaus sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Fassaden und Webeanlagen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Anlage von Bäumen und Gehölzstreifen getroffen worden.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“, 9. Änderung (mit Kataster)



Quelle: Gemeinde Marienheide

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO NRW

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan unverändert ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet ist u.a. in ihrer zulässigen Art der baulichen Nutzung gegliedert. Im Plangebiet GE 1 sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007) sowie Wohnen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Unter Wahrung des Gebietscharakters sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise in den Gewerbegebieten die Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind abweichend von der vorstehenden Regelung Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene

Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.

Die v.g. Festsetzungen bleiben unverändert bestehen. Es ergeben sich durch die 9. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 unverändert erhalten. Die Festlegung der GRZ bleibt unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO, um die bauliche Inanspruchnahme des Baugrundstückes für die gewerblichen Hauptanlagen zu reduzieren, da sich das Gewerbegebiet in einer landschaftlich exponierten Lage befindet.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die v.g. Anlagen um 50 %, jedoch bis max. 0,8 überschritten werden. Damit ist im Gewerbegebiet eine Überbauung von maximal ca. 80 % des Baugrundstückes zulässig.

Hierdurch ist gewährleistet, dass eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ausnutzung des Grundstückes vollzogen wird.

Nutzungsgrenze – Festsetzungen zu Gebäudehöhen

Die Nutzungsgrenze, die von Südwest nach Nordost durch das Plangebiet verläuft, soll aufgehoben werden, sodass die Höhenfestsetzung von 431,00 m ü NN entfällt. Weiter soll die Nutzungsgrenze, die parallel zur südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft, bis auf drei Meter an die Grundstücksgrenze verschoben werden, sodass die unterschiedliche Zonierung demnach in den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen des geplanten Gebäudes zum südwestlichen Nachbargrundstück liegt. Auch diese Nutzungsgrenze dient ausschließlich der gestaffelten Zonierung von Höhenfestsetzungen in den einzelnen Quartieren.

Durch die Aufhebung der Nutzungsgrenze gilt demzufolge bis auf einen 3 m breiten Streifen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Höhenfestsetzung von 428,00 m ü NN für das Plangebiet. Diese Änderung dient der Vereinheitlichung der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen im Plangebiet und gewährleistet eine harmonische Anpassung der Höhenlage mit dem südlichen Nachbargrundstück.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Grundstücksflächen geringfügig erweitert. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen in einer Breite von 3,00 m parallel zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

Abb. 4: Auszug aus dem Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“



Quelle: Gemeinde Marienheide

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen zur Oberflächengestaltung der Fassaden und zu Werbeanlagen getroffen. Diese orientieren sich an den bestehen Festsetzungen und sichern so eine einheitliche visuelle Gestaltung.

Fassaden: Signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe des dazugehörigen Betriebshofes nicht überschreiten dürfen.

5. Umweltbelange /Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ausgleich (vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung)

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft (hier Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche) vorbereitet, die zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führen können.

Die Eingriffe unterliegen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die naturschutzrechtlichen Eingriffe werden nachfolgend durch eine vereinfachte Bilanzierung ermittelt. Dabei wird zur Ermittlung des Kompensationsumfanges in der Bilanzierung der ökologische Bestand nicht dem tatsächlichen Ausgangszustand zugeordnet, sondern den im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen gleichgesetzt (=Planungszustand der Ausgleichsmaßnahme), sodass die Ausgleichsverpflichtungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des Gewerbegebietes nach dem Urplan Nr. 68 angemessen berücksichtigt werden können.

Grundlage der ökologischen Beurteilung und Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen bezüglich ihrer Lebensraumfunktion ist die „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen“ (FROELICH + SPORBECK, 1991).

Abb. 5 Vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung

Nr.	Code	Betroffene Biotoptypen	Natürlichkeit	Wiederherstellbarkeit	Gefährdungsgrad	Reifegrad	Struktur- und Artenvielfalt	Häufigkeit	Vollkommenheit	Summe (Biotopwert)	Fläche in m ²	Ökologischer Wert (Fläche x wert)
Bestand (= Planungszustand der Ausgleichsmaßnahme)												
1	BF33	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume mit überwiegend standorttypischen starkem Baumholz	2	4	3	3	3	2	/	16	350	5.600
2	EA31	Artenarme Intensiv-Fettwiese, mäßig trocken bis frisch	2	1	1	3	2	1	/	10	663	6.630
ÖW Bestand											12.230	

Planung												
1	HN 21	Erweiterung der überbaubaren Fläche (GRZ = 80%)	0	0	0	0	0	0	/	0	306	0
2	BB1	Landschaftshecke (Strauchhecke)	3	2	2	3	3	1	/	14	663	9.282
3	BF33	Einzelbäume	2	3	3	3	3	2	/	16	210	3.360
ÖW Planung											12.642	

Aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ergibt sich folgende rechnerische ökologische Kompensation des Eingriffes:

Ökologischer Wert Ausgangszustand Ausgleichsfläche	– 12.230 ÖW
<u>Ökologischer Wert Planungszustand</u>	<u>+ 12.642 ÖW</u>
Bilanz (Ausgangszustand - Planungszustand):	+ 412 ÖW

Die gesamte Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Pflanzbindungen beträgt 1.033 m² im Plangebiet. Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sind in den Ausgleichsflächen alle 200 qm ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Es würden rein rechnerisch somit fünf Laubbäume verloren gehen. Unter den Laubbäumen sind Wiesenflächen anzulegen. Durch die Erweiterung der Baugrenzen bis auf 3 m zur Grundstücksgrenze gehen 370 m² Fläche mit Pflanzbindungen im Plangebiet verloren. Auf den verbleibenden Ausgleichsflächen (663 m²) ist eine Anpflanzung von Laubbäumen in einer Breite von 3 m nicht sinnvoll umsetzbar. Es wird stattdessen zur Eingrünung des Plangebietes die Anlegung einer Landschaftshecke (Strauchhecke) (vgl. textliche Festsetzung zu Ziffer 3.1) als Pflanzmaßnahme festgesetzt. Zusätzlich müssen drei Laubbäume nach den Vorgaben des Bebauungsplans ((vgl. textliche Festsetzung zu Ziffer 3.2) im Plangebiet angepflanzt werden, sodass eine Kompensation des Eingriffes vollumfänglich erbracht wird.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Böden im Naturhaushalt werden für Eingriffe in den Boden besondere und zusätzliche Ausgleichsforderungen nach den Bewertungsgrundsätzen des Oberbergischen Kreises („Modell Oberberg“) gestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplans bleibt der maximale Versiegelungsgrad des Grundstückes nach der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. für Nebenanlagen, Zufahrten, etc. bis max. 0,8 unverändert bestehen. Auch die Größe des Baugrundstückes verändert sich durch die Planung nicht, sodass kein zusätzlicher ausgleichspflichtiger Eingriff in den Boden besteht.

6. Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG sind die Artenschutzaspekte in Bezug auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten) und die europäischen Vogelarten berücksichtigt und geprüft worden.

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Bei Realisierung der Planungsmaßnahmen ist ein Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. §§ 44, 45 BNatSchG nicht zu erwarten. Dieses gilt ebenso für die

aufgeführten Arten in der „Roten Liste“. Das Protokoll der Artenschutzprüfung 1 ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Der Geltungsbereich der 9. vereinfachten Änderung liegt an der Straße „An der Eichhelle“, die das Grundstück des Plangebietes unmittelbar verkehrlich erschließt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Anbindung der Klosterstraße sowie die K45 und ist im weiteren überörtlichen Verlauf durch die L 306 an die A 45 bzw. weiter über die B256 an die A4 angeschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsinfrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) ist für das Plangebiet vorhanden. Die Versorgung ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen, deren Infrastruktur vorhanden ist. Aufgrund der vorhandenen Leitungen und deren Dimensionierungen wird das anfallende Niederschlagswasser dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Das Schmutzwasser wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Im Bereich der Straße „An der Eichhelle“ befinden sich die entsprechenden Anschlussleitungen, die gemäß der gemeindlichen Satzungsregelung zum Anschluss berechtigen.

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt über den lokalen Entsorgungsträger.

7.3 Löschwasser

Die vorliegende Netzberechnung weist für das Plangebiet eine Löschwassermenge im Umkreis von 300 m von 3.200 l/min für 2 Stunden (Netz und Löschwassersubstitut) auf, sodass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Netz gewährleistet ist.

8. Denkmalschutz

Im unmittelbarem Umfeld des Plangebietes befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Negative Beeinträchtigungen für den Denkmalschutz sind durch die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes daher nicht zu erwarten. Ein Hinweis zum Umgang beim Fund von Bodendenkmälern ist im Bebauungsplan (Ziffer 3.2) aufgenommen worden.

9. Immissionen/Emissionen

Auf das Plangebiet wirken keine nennenswerten Immissionen der angrenzenden Nutzungen ein, so dass auf eine Festsetzung zum Lärmschutz im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Vom Plangebiet gehen keine unzulässigen Emissionen aus.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz schließt der Bebauungsplan die in der Abstandsliste zum Abstandserlass aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten aus. Somit wird ein verträgliches Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen sowie der Wohnnutzung im Planumfeld sichergestellt.

10. Altlasten

Das Gewerbegebiet Griemeringhausen ist aufgrund der vorherigen Nutzung als Militärstandort im Altlastenverdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises geführt. Bei den Vorplanungen zur Aufstellung des Urplans Nr. 68 wurde das Gelände auf ein etwaiges Vorkommen von Bodenverunreinigungen gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung haben gezeigt, dass keine nennenswerten Verunreinigungen des Bodens, insbesondere für die planungsrechtlich zulässige Nutzung von Gewerbe, vorliegen. Von den gegebenenfalls vorhandenen geringfügigen Bodenverunreinigungen gehen keine Gefahren für Umwelt und Menschen aus. Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der ehemaligen militärischen Nutzung, sodass auch punktuelle Bodenverunreinigungen des Bodens auf der Konversionsfläche nahezu auszuschließen sind.

Ein entsprechender Hinweis (Ziffer 3.3 Bodenschutz) ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Änderung nach der Offenlage (ohne neue Offenlage)

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK ist davon auszugehen, dass im Bereich der Grünfläche für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Der Hinweis (Ziffer 3.3 Bodenschutz) wird wie folgt erweitert: „Um Flächen auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten wurden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und aufgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.“

11. Verfahren

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.06.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Konversion Griemeringhausen, Teil A (Gewerbe)“ gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

12. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten keine weiteren Kosten.

Marienhöhe, 28.09.2022

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.