

ORTSGEMEINDE NEUPOTZ

**BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG
GEWERBEGEBIET KRAUTSTÜCKE –
ÄNDERUNG 1“**

BEGRÜNDUNG

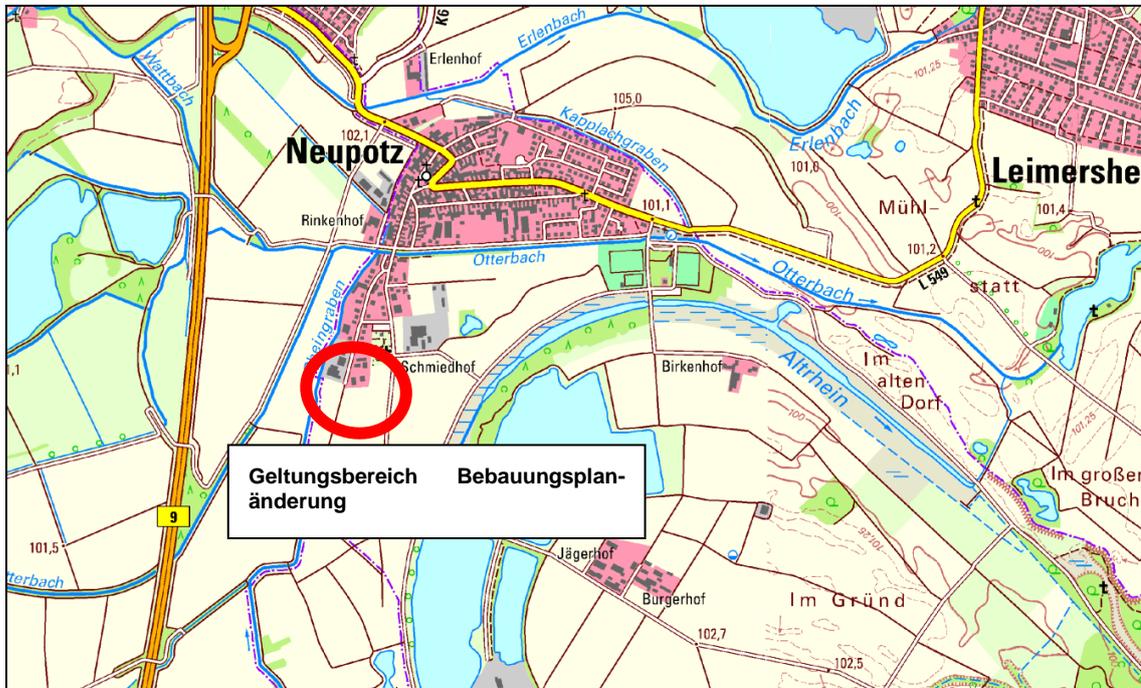
DEZEMBER 2024

INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2. Angaben zum Bebauungsplan	4
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	4
2.2. Verfahrensart	4
3. Bisheriges Baurecht	5
4. Planung	6
4.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen	6
4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen	6
4.1.3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	7
4.3. Grünordnung	7
4.3.1. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zu Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen	8
4.3.2. Externe Ausgleichsflächen	9
4.4. Erschließung	11
5. Bodenordnung	11

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Neupotz westlich der Friedhofstraße. Es umfasst eine Fläche von 2.090 m².



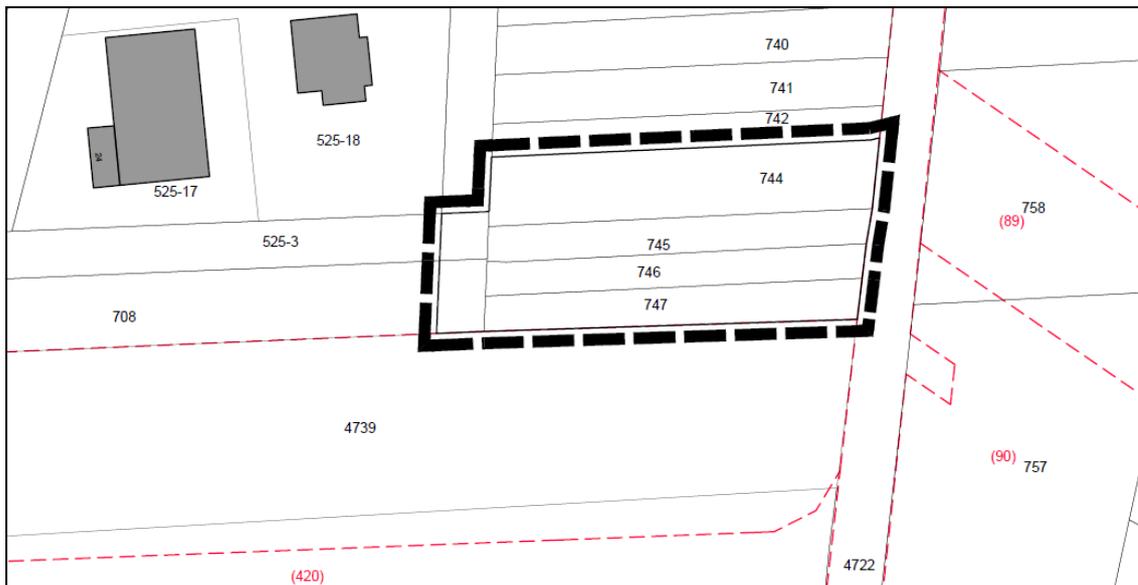
Lage im Raum (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke – Änderung 1“ wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 742
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 4722
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 4739
- im Westen durch die Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 525/18 über die Flurstücke 525/3 und 708 auf die nördliche Grenze des Flurstücks 4739.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 744, 745, 746 und 747 vollständig sowie die Flurstücke 525/3 und 708 teilweise.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Ortsgemeinde Neupotz hat den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ aufgestellt, welcher die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Krautstücke“ am südlichen Ortsrand planungsrechtlich absichert. Der Bebauungsplan wurde im September 2023 rechtskräftig.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ wurde es erforderlich, das Grundstück mit der Flurstücksnummer 746 aus der auszuweisenden Gewerbefläche auszuklammern und es zur Sicherung der heutigen Nutzung als private Grünfläche festzusetzen.

Nachdem die Eigentümer mittlerweile ihr Einverständnis zum Verkauf an die Ortsgemeinde erklärt haben, soll die betreffende Fläche nun doch wieder als Gewerbefläche statt als privater Grünfläche ausgewiesen werden.

Sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dabei vollumfänglich übernommen. Die Baugrenzen der Flurstücksnummern 745, 746 und 747 werden entsprechend angepasst.

2.2. Verfahrensart

Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB geändert werden.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da

- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

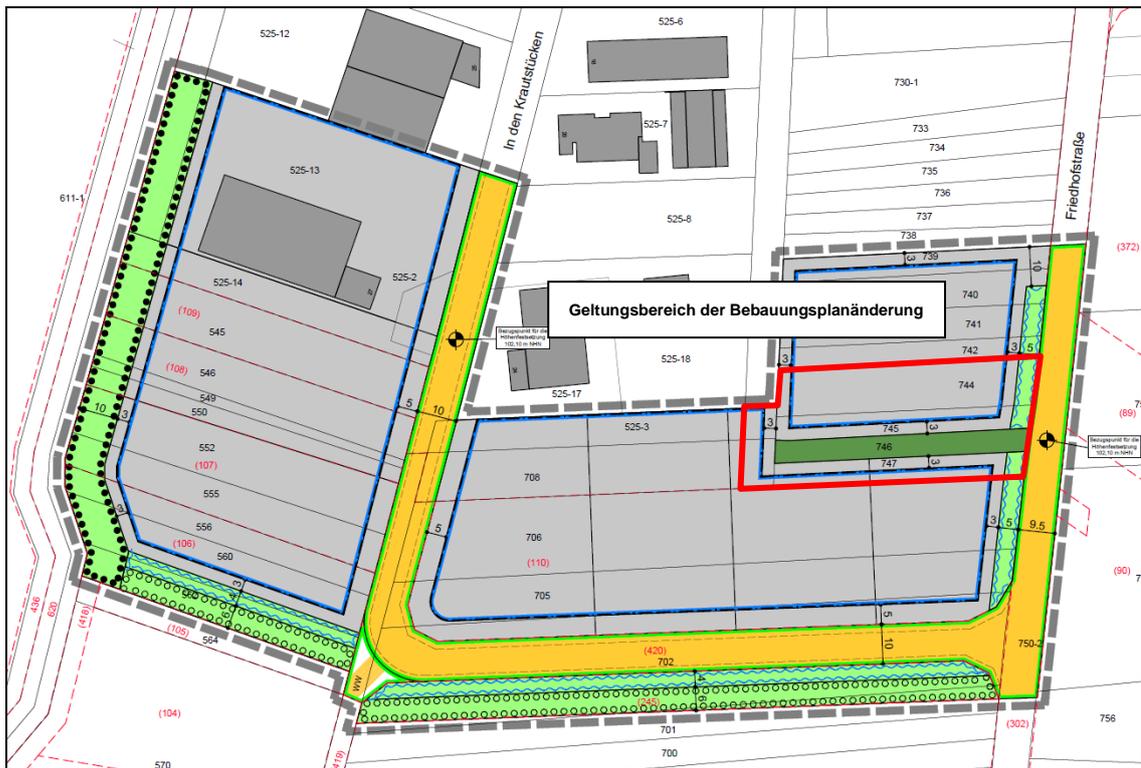
Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Bisheriges Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ mit Satzungsbeschluss vom 20.09.2023.

Der Bebauungsplan trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6
- Abweichende Bauweise (keine Längenbegrenzung für Gebäude)
- Zulässige Traufhöhe bis maximal 108,10 m NHH und zulässige Firsthöhe bis maximal 110,10 m NHH
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für das Flurstück 746
- Festsetzung einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche, welche mit einer Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser überlagert ist.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“

4. Planung

4.1. Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Umwandlung einer privaten Grünfläche in ein Gewerbegebiet. Die für die umgebenden Flächen des Gewerbegebiets gültigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden dabei vollumfänglich auf die bisherige Grünfläche übertragen. Zur inhaltlichen Begründung der Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.09.2023.

Die der Entwässerung dienende öffentliche Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten des Ursprungsbebauungsplanes wird für eine Zufahrtmöglichkeit mit einer Breite von 10 m zu den gewerblichen Bauflächen unterbrochen.

4.1.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Für die zusätzlich festgesetzte Baugrundstücksfläche wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche einen Abstand von 3 m einhält und im Übrigen aber das gesamte Grundstück umfasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst auch die umliegenden Flurstücke, um die Baugrenzen sinnvoll verbinden zu können. Die bisherigen Abstandsvorgaben von 3 m zum Flurstück 746 entfallen somit.

4.1.3. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Die für die umgebenden Flächen des Gewerbegebiets gültigen sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden vollumfänglich auf die bisherige Grünfläche übertragen. Inhaltliche Änderungen an den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die für die umgebenden Flächen des Gewerbegebiets gültigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden vollumfänglich auf die bisherige Grünfläche übertragen. Änderungen an den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht erforderlich und erfolgen daher nicht.

4.3. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der Bewertung möglicher Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist ein Vergleich des bislang gültigen Planungsrechts mit der künftigen planungsrechtlichen Situation. Die Veränderungen der zulässigen Flächennutzungen lassen sich dabei wie folgt bilanzieren:

Flächennutzungen	Bestehendes Baurecht	Künftiges Baurecht	Differenz Bestehendes Baurecht / künftiges Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8)	1.280 m ²	1.570 m ²	
Summe versiegelte Flächen	1.280 m²	1.570 m²	+ 290 m²
Nicht versiegelte Flächen			
Nicht überbaubare Fläche im Gewerbegebiet bei GRZ 0,8)	320 m ²	395 m ²	
Private Grünfläche	365 m ²	-	
Versickerungsmulde	125 m ²	125 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	810 m²	520 m²	- 290 m²
Gesamt	2.090 m²	2.090 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 290 m²) zu erwarten.

4.3.1. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zu Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt.

Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Kapitel 4.3.2 abgebildeten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 4.950 Biotopwertpunkten.

4.3.2. Externe Ausgleichsflächen

Der externe Ausgleich soll im Bereich südöstlich der Ortslage von Neupotz durch Zuordnung einer Teilfläche von 380 m² des Flurstücks 4495, Gemarkung Neupotz, Gewanne Untere Altrheinwiesen, erfolgen. Das Flurstück weist eine Größe von 5921 m² auf. 978 m² werden als Lagerfläche genutzt. Auf den verbleibenden 4.943 m² ist planungsrechtlich im Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ eine Umwandlung der bisherigen Ackerfläche in eine Streuobstwiese festgesetzt. Die Maßnahme ist noch nicht umgesetzt.

Von der geplanten Maßnahme wurde bereits eine Ausgleichsfläche von 3.383 m² für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ zugeordnet. Es verbleiben somit $4943 \text{ m}^2 - 3383 \text{ m}^2 = 1560 \text{ m}^2$, die gemäß Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ für andere Maßnahmen herangezogen werden können. Aus diesem Ausgleichs-Überschuss wird sich nun für die Bebauungsplan-Änderung bedient.

Ortsgemeinde Neupotz, Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke – Änderung 1“
Entwurfssfassung vom 19.12.2024



Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen und des Plangebietes, Quelle: landschafts- umwelt- und bauleitplanung, ingenieurbüro saur, Jockgrim

Gemäß der nachfolgend dargestellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann mit der Zuordnung einer Teilfläche von 380 m² der Ausgleichsbedarf von 4.950 Wertpunkten ausgeglichen werden.

Anlage 1: Ausgleichsbilanzierung BP "Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke - Änderung 1" der OG Neupotz							
Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz"							
Art und Größe der Flächen							
Code	Art der Fläche	Arten- und Biotoppotenzial					
		Bestand m ²	Biotopwert		Entwicklung m ²	Biotopwert	
			Bestand	Bestandswert		Entwicklung	Entwicklungswert
Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krautstücke"							
							0
							0
HN	maximal überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	1.280	0	0	1.570	0	0
EA 2	Fettwiese - Neueinsaat (Abwertung um 5 Punkte wegen techn. Bauwerk - Rückhaltemulden)	125	3	375	125	3	375
EA1	Fettwiese (private Grünfläche)	365	15	5.475	0	0,00	0
HJ 3	strukturarme Gartenflächen (nicht überbaubare Flächen)	320	7	2.240	395	7	2.765
Zwischensumme		2.090		8.090	2.090		3.140
Externe Ausgleichsflächen							
Nr. 2 (Teilfläche des Flurstücks 4494)							
HA0	Acker intensiv bewirtschaftet	380	6	2.280	0	0	0
HK2	Streuobstwiese mit mittlerem bis altem Baumbestand	0	0	0	380	19	7.220
Gesamtfläche (Kontrolle):		2.470		10.370	2.470		10.360
Differenz Bestand-Entwicklung							-10
Ausgleichserfüllungsgrad in %							100

Die zusätzliche externe Ausgleichsfläche wird den Bauflächen durch eine entsprechende Ergänzung der Zuordnungsfestsetzung zugeordnet.

4.4. Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung wird - von der Friedhofstraße aus - eine zusätzliche Zufahrt zum Gewerbegebiet geschaffen.

Weitergehende Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Die Ortsgemeinde hat als Grundlage hierfür mit allen Grundstückseigentümern der künftigen Bauflächen vertragliche Vereinbarungen zur Übertragung der Flächen an die Ortsgemeinde getroffen. Ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß 45 ff BauGB kann damit vermieden werden.