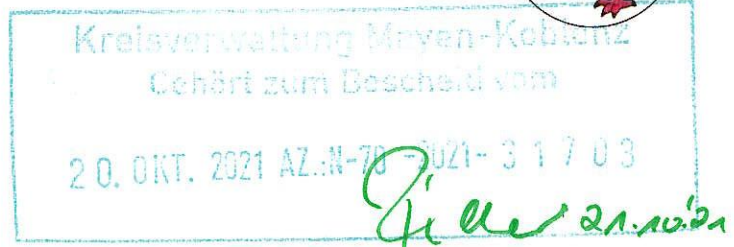


Ortsgemeinde St. Johann



Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
 Untere Naturschutzbehörde
 z.Hd.
 Postfach 20 09 51
 56009 Koblenz

St. Johann, 10.10.2021

Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG

Sehr geehrt

hiermit beantragen wir die Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ der Ortsgemeinde St. Johann.

Anlass

Der Rat der Ortsgemeinde St. Johann hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ aufzustellen. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist die starke Nachfrage insbesondere von jungen, ortsansässigen Familien nach Bauland.

Entsprechend dem Leitbild des LEP IV haben die Kommunen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Lösung der anstehenden Herausforderungen beizutragen. Hierzu zählt u.a. insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinden auf Eigenentwicklung.

Gemäß Grundsatz G 26 des LEP IV kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

In diesem Zusammenhang ist auch auf den Grundsatz G 50 zur Daseinsvorsorge und hier zum Belang „Wohnen“ des LEP IV zu verweisen. Demnach ist durch die Ausschöpfung der zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumentarien durch die Gemeinden kostengünstiges Bauland zu mobilisieren.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Ortsgemeinde auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den

Ortsbürgermeister

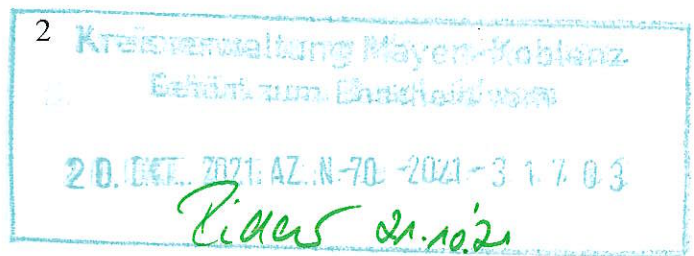
Rainer Wollenweber
 Vulkanstraße 15
 56727 St. Johann

Kontakt:

OG-St.Johann-Vordereifel@t-online.de
 www.OG-St.Johann-Vordereifel.de

Telefon:

02651 491722 (privat)
 02651 809721 (tagsüber)
 02651 5839 (Gemeindebüro)



Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Im Rahmen der Planverwirklichung wird eine Inanspruchnahme eines 497 m² umfassenden Grünlandbereichs erforderlich, welcher als „Magerweide“ und „magere Flachland-Mähwiesen“ einzustufen ist und damit dem gesetzlichen Pauschalschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG unterliegt.

Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG sind Biotop ergänzend zu § 30 BNatSchG Abs. 2 geschützt.

Demnach ist in § 30 Abs. 4 BNatSchG geregelt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Zu erwartende Eingriffe in nach gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG geschützte Biotopbereiche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von rund 3,15 ha befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Dorfes St. Johann.

Der größte Flächenanteil des Plangebiets wird von einer Teilfläche eines insgesamt rund 4 ha großen Ackerschlags eingenommen. Zudem umfasst das Plangebiet Teilflächen einer Mähwiese und einer Pferdeweide sowie einige kleinräumige Strukturelemente wie dicht verzweigte Gebüsch und Wegesäume. Ein bituminös befestigter Wirtschaftsweg quert das Plangebiet.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Ettringer Vulkankuppen“.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen wurden an zwei Terminen während der Vegetationsperiode 2021 im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands im Plangebiet als Biotop nach § 15 LNatSchG mittels einer Vegetationsaufnahme durch eine fachkundige Person untersucht.

Auf Grundlage der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotop in Rheinland-Pfalz“ (2018) bzw. der „Kartieranleitung der FFH-Lebensraumtypen in Rheinland-Pfalz“ (2018) wurde bei den Grünland-Biotoptypen der etwaige Schutzstatus geprüft.

Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt (Ergebnisse der Biotoptypen-/Grünlandkartierung sowie der Tagfalter-, Widderchen- und Heuschreckenerfassung in St. Johann im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg" der Ortsgemeinde St. Johann).



Im Zuge der Untersuchung stellte sich heraus, dass der westliche Teilbereich einer im Plangebiet gelegenen Weidefläche die Kriterien für die Einstufung als nach § 15 LNatSchG geschützte „Magerweide“ und „magere Flachland-Mähwiese“ erfüllt:

Der geschützte Grünlandbereich weist die Ausprägung „mäßig bis durchschnittlich“ („C“) auf. Somit kann von einer Ausgleichbarkeit ausgegangen werden.

In der beigefügten Plandarstellung ist der Eingriffsbereich zeichnerisch dargestellt.

Es handelt sich um Teilbereiche der Flurstücke 1136/1 und 50/14 in der Flur 4 in der Gemarkung St. Johann.

Antrag auf Erteilung einer Ausnahme

Die Ortsgemeinde St. Johann beantragt für die zu erwartende Inanspruchnahme eines nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereichs aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ die Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG.

Begründung

Eine Beanspruchung der nach §15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiche ist aus folgenden Gründen nicht vermeidbar:

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung ergibt, dass der Bedarf der Ortsgemeinde St. Johann nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

Nach dem vorliegenden Konzept können in dem Plangebiet ca. 35 Baugrundstücke entstehen. Der Ortsgemeinde liegen mehr Anfragen nach Grundstücken vor. Dabei handelt es sich auch um junge Familien, die bereits ihren Lebensmittelpunkt in St. Johann haben.

Somit entspricht die Planungsabsicht dem oben angeführtem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Gehört zum Bescheid vom

20. OKT. 2021 AZ.: N-70 -2021- 3 1 7 0 3

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von ~~landwirtschaftlichen Nutzflächen~~ und dem Optimierungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) hat sich die Ortsgemeinde für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Schließlich ist festzustellen, dass von den im Rahmen der durch die Verbandsgemeinde Vordereifel durchgeführten Bedarfsberechnung ermittelten 23 Baulücken lediglich bei einer Baulücke der Blockadestatus unbekannt ist. Alle übrigen Baulücken in Wohn- oder Mischbauflächen sind blockiert. Somit kann die bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen in gleich geeigneter Weise nicht durch die Schließung der innerörtlichen Baulücken bedienen werden.

Daher ist es unvermeidbar, dass die Ortsgemeinde zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs den Außenbereich beanspruchen muss.

Die Ortsgemeinde hat sich intensiv mit der Größe und Abgrenzung des zu planenden Gebietes befasst. Zu der Entscheidungsfindung für die Abgrenzung und somit der Größe trugen insbesondere folgende Aspekte bei:

- Die Ortsgemeinde ist gut mit sozialer und Bildungsinfrastruktur ausgestattet (Grundschule, Kindertagesstätte). Diese wichtigen Infrastrukturen sollen erhalten bleiben.
- Gegensteuern bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung:
Die Lebendgeborenenrate je 1.000 Einwohner liegt bei 6,3 und somit unterhalb der von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse mit 8,2.
Die Gestorbenenrate je 1.000 Einwohner liegt bei 11,6 und somit oberhalb der von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse mit 10,5.
Deshalb ist der natürliche Saldo je 1.000 Einwohner mit -5,3 deutlich schlechter, als der von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse mit -2,3.
Eine Umkehr dieser Entwicklung ist aufgrund des bundesweiten Demografischen Wandels kaum vorstellbar, soll aber dadurch gemildert werden, dass die jungen Familien im Ort bleiben können. Hierfür ist die Bereitstellung von Bauland erforderlich.
- Für den ländlichen Raum verfügt die Ortsgemeinde über eine gute Busverbindung (Stundentakt). Diese Taktdichte kann, ebenso wie die soziale Infrastruktur, nur bei einer zumindest gleichbleibenden Bevölkerung im Rahmen der Eigenentwicklung gehalten werden.
- Ein kleineres Plangebiet bzw. die Aussparung der Wiesenfläche hätte zur Folge, dass der Anschluss an die Ortslage im Norden nicht mehr gegeben wäre und somit das Verfahren nach § 13b BauGB nicht angewandt werden könnte.

Alternativen

Im Flächennutzungsplan ist noch ein Außenpotential enthalten. Es liegt im Westen der Ortsgemeinde und verfügt über eine Größe von 1.533 qm anrechenbarer Fläche (gemischte Baufläche laut FNP). Zu

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Gehört zum Bescheid vom

20. OKT. 2021 AZ N-70 -2021- 3 1 7 0 3

20.10.21

dieser Fläche wurde ebenfalls ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst („In den sechs Morgen“; Aufstellungsbeschluss vom 20.11.2019). Dieses Verfahren hängt zurzeit an der Frage der wirtschaftlichen Erschließbarkeit. Hierzu soll eine Machbarkeitsstudie erstellt werden. Ob diese Fläche somit zur Bedarfsdeckung herangezogen werden kann ist daher sehr fraglich. Zudem wäre auch von diesem Baugebiet eine Wiesenfläche betroffen.

Alternative Flächen um die Ortschaft St. Johann würden zu einer optischen Verlängerung des Ortes führen, ein Herausragen in die freie Landschaft bewirken oder andere Wiesenflächen überplanen.

Die Auswahl an alternativen Flächen wird zusätzlich durch Wasserschutzgebiete beschränkt.

Abbildung 1: Luftbild mit Wasserschutzgebieten (Maßstab 1:10.000)

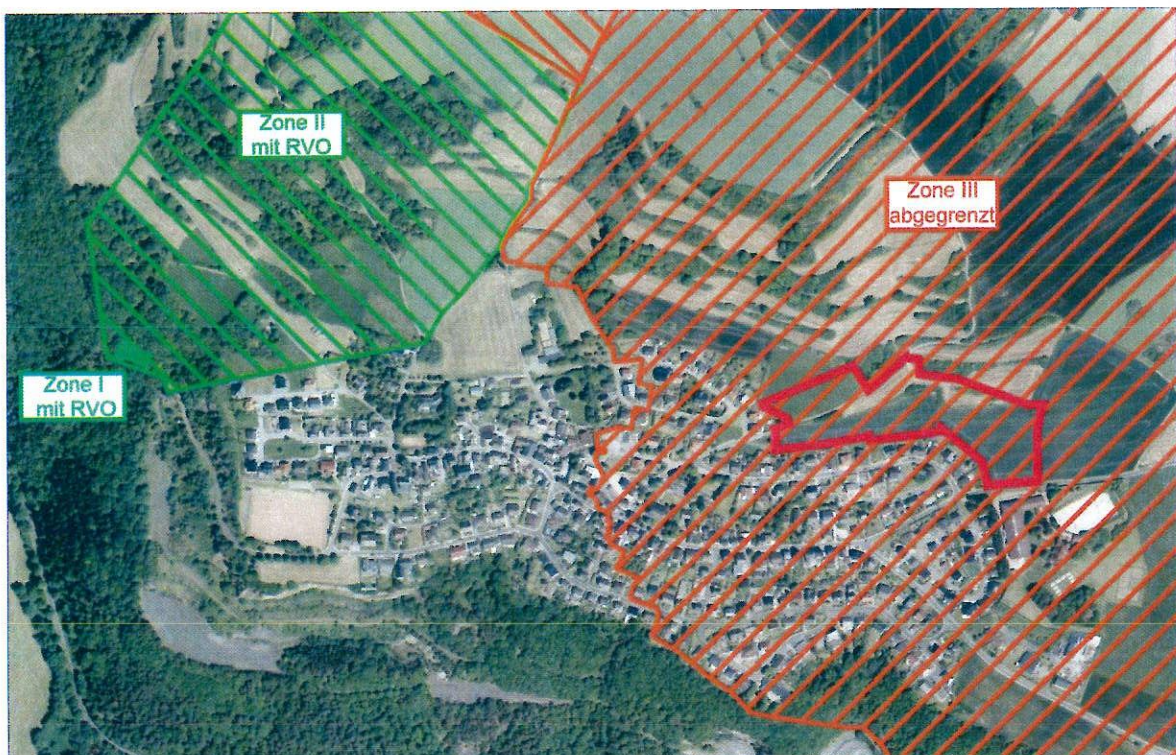
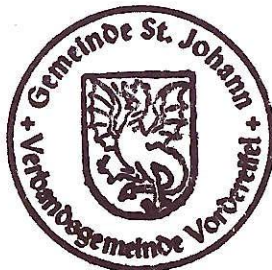
Ihre Antwort schicken Sie bitte c/o Verbandsgemeindeverwaltung Vordereifel, z.Hd. Kelberger Str. 36, 56727 Mayen.

Für Rückfragen steht Ihnen unter 02651/8009 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.

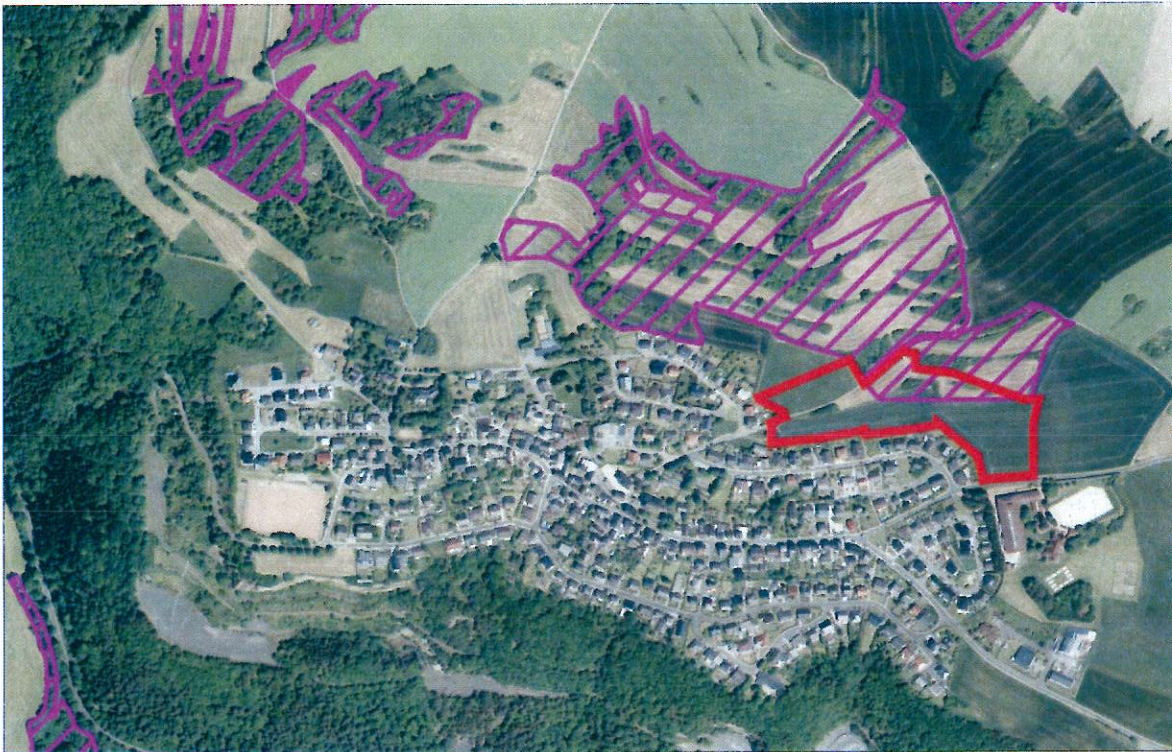
1. Ortsbeigeordneter



Eine Entwicklung von Bauflächen nordwestlich der Ortslage ist aufgrund des Wasserschutzgebietes um die Quelle der eigenen Wasserversorgung nicht möglich.

Im Norden befinden sich kartierte Biotop (Heckenlandschaft N St. Johann).

Abbildung 2: Luftbild mit kartierten Biotopen (Maßstab 1:10.000)



Die Heckenlandschaft wird zwar auch von dem Plangebiet in Anspruch genommen, die faunistischen Untersuchungen ergaben allerdings, dass eine Überplanung bei entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen.

Im Süden wird die Ortslage durch die Gemarkungsgrenze beschränkt und im Südwesten zusätzlich durch den Sportplatz, in dessen unmittelbarer Nähe keine Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes errichtet werden kann. Im Osten befindet sich das Gewerbegebiet „Im Dömpel“, so dass eine Ausdehnung in diese Richtung, unabhängig von der bandartigen Verlängerung der Ortslage, ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich ist.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Gemarkungsgrenze, Sportplatz und Gewerbegebiet (Maßstab 1:10.000)

Rilled 20.10.21



Damit ist aufgezeigt, dass es sich bei dem Plangebiet um das geeignetste am Ortsrand von St. Johann handelt.

Die mit der Beanspruchung der nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereichen verbundenen Beeinträchtigungen können durch folgende Ausgleichsmaßnahme auf folgender Fläche kompensiert werden:

Ausgleichfläche Flurstück 285/58 tlw., Flur 3, Gemarkung St. Johann:

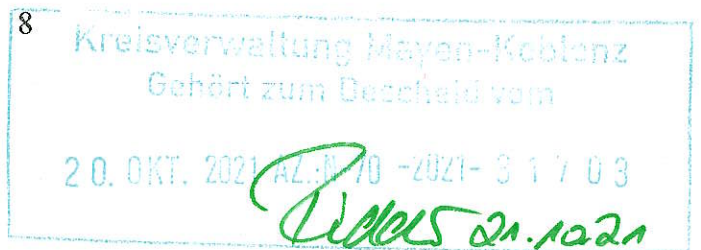
Als Ausgleich für die zu erwartende Inanspruchnahme

- von 497 m² „Magerweiden“ bzw. „mageren Flachland-Mähwiesen“ welche dem gesetzlichen Pauschalschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG unterliegen, im Zuge des Bebauungsplans „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ wird eine Teilfläche des Flurstücks 285/58 in der Flur 3, Gemarkung St. Johann mit einer Flächengröße von 1.000 m² zugeordnet.

Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde St. Johann.

Es handelt sich um einen Teilbereich einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche.

Die Ackerzahl liegt gemäß dem Digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau (<https://mapclient.lgb-rlp.de>) zwischen 40 und <60. Das Ertragspotential ist mittel.



Die Ackerfläche kann durch Einsaat mit einer entsprechenden gebietseigenen Saatgutmischung und durch Aushagerung mittels langfristiger biotopgemäßer extensiver Pflege zu einem artenreichem Grünlandbestand entwickelt werden.

Das quantitative Verhältnis zwischen der Eingriffsfläche im Bebauungsplangebiet und der Ausgleichsfläche beträgt 1:2.

Vorgesehene Entwicklungsmaßnahmen sind:

- Herstellung eines Saatbetts, Einsaat mit einer gebietseigenen, standortgerechten Gras-/Kräutermischung mit mindestens 30 % Kräuteranteil
- ausschließliche Verwendung von Saatgut aus dem Herkunftsgebiet „Westdeutsches Bergland“
- langfristige Pflege durch Mahd zweimal jährlich im Zeitraum zwischen dem 1. Juli bis zum 1. Oktober zur Ausmagerung der Fläche
- Entfernung des Mähgutes frühestens am auf die Mahd folgenden Tag, spätestens nach 14 Tagen
- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Unterlassung von Maßnahmen, die den Naturschutzzielen entgegenstehen
- Mulchen der Fläche ist nicht zulässig

Zur Erfolgskontrolle ist ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Hierbei sind über den Verlauf und den Zweck der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als Untere Naturschutzbehörde Nachweise in folgender Form vorzulegen:

- Anfertigung von Vegetationsaufnahmen nach Braun-Blanquet am Beginn der Maßnahme vor dem ersten Schnitt im ersten Nutzungsjahr. Die Probeflächen sind als Referenzflächen einzumessen und so zu kennzeichnen, dass sie bei Vegetationsaufnahmen in den Folgejahren wieder aufgefunden werden können (z.B. Magnetpunkt und/oder GPS). Über die Vegetationsaufnahmen ist bis spätestens acht Wochen nach der Aufnahme ein Bericht bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Nach 5 Jahren ist eine weitere Vegetationsaufnahme nach Braun-Blanquet auf der Referenzprobefläche vor dem ersten Schnitt durchzuführen. Der Bericht ist bis zum 31.10.2026 der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen des Bebauungsplans „Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg“ verbindlich festgelegt.



Anhang:

Ergebnisse der Biotoptypen-/Grünlandkartierung sowie der Tagfalter-, Widderchen- und Heuschreckenerfassung in St. Johann im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Im Buchstück - Auf der Trinnel ober dem Weg" der Ortsgemeinde St. Johann

Nachweis des Eigentumsverhältnisses (Grundbucheintrag)

Übersichtskarte und Lageplan mit Bezeichnung der betreffenden Flächen



Filter

Gemarkung: Flur: Zähler / Nenner: / Folge: bis: von: Fläche (m²):

Flurstück: Grundstücksdatabank:

Eigentümer: Bezirk - Blatt: -

Vorname: Grundbuch: Grundstücksdatenbank:

Lage:

Bezeichnung:

Gemeinde:

Straße: Hausnummer: Zusatz:

Filter leeren

Suchen

Grafik automatisch anzeigen

Flurstücke hinzufügen

| Flurstück | Fläche qm | BVNr | Erster Eigentümer | von |
|---|-----------|------------------|--|-----|
| 1 071203-004-00050/0014_00 An Beul ober dem Buchstück | 4211,00 | 07120300001082-1 | Kohl, Anrim *13.12.1996 Hohe Straße 46 44138 Dortmund | 1 |

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
 Behörde zum Deichholz vom
 21.10.21
 AZ-N-70 -2021- 3 1 7 0 3



Filter

Gemarkung:

Eigentümer:

Vorname:

Bezeichnung:

Gemeinde:

Straße:

Grafik automatisch anzeigen

Flurstücke hinzufügen

| | Flurstück | Fläche qm | BVNr | Erster Eigentümer |
|---|---|-----------|-------------------|---------------------|
| 1 | 071203-004-01136/0001.00 Auf dem Leimstück | 2955,00 | 0712030000750-360 | Gemeinde St. Johann |

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Gehört zum Bescheid vom
20. OKT. 2021 AZ. N-70-2021-317/0

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
Gehört zum Bescheid vom
20. OKT. 2021 AZ. N-70-2021-317/0.3
Killer 20.10.21