

Bebauungsplan

"Feuerwehrgerätehaus Waldorf"



der Ortsgemeinde Waldorf

Unterlagen zum Antrag auf Ausnahme

nach § 30 Abs. 4 BNatSchG aufgrund der Inanspruchnahme einer
nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG pauschal geschützten Wiesenfläche

Verbandsgemeinde:	Bad Breisig
Ortsgemeinde:	Waldorf
Gemarkung:	Waldorf
Flur:	5

Stand: April 2025

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Ortsgemeinde:	Waldorf		
Gemarkung:	Waldorf	Flur:	5

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	2
2	Rechtlicher Hintergrund	2
3	Zu erwartende Eingriffe in nach gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. gemäß § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG geschützte Biotopbereiche	2
4	Begründung	4
5	Ausgleichsfläche (Fläche für die Entwicklung von artenreichem Grünland).....	6
6	Gemarkung Waldorf, Flur 3, Flurstück 95 tlw.	6

Anhang:

- Ergebnisse der Grünlandkartierung – Bebauungsplan "Feuerwache" der Ortsgemeinde Waldorf
- Plan „Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG - Lage der Eingriffsfläche sowie der Ausgleichsfläche“

Antrag auf Erteilung einer Ausnahme

Die Ortsgemeinde Waldorf beantragt für die zu erwartende Inanspruchnahme eines nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. nach § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereiches aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ die Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG.

1 Anlass

Die Ortsgemeinde Waldorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den dringend erforderlichen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt etwa 100 m südlich des Siedlungsgebiets von Waldorf nahe der Landesstraße 82 in Richtung Niederzissen. Bei dem für den Neubau vorgesehenen Gelände handelt es sich überwiegend um eine Wiesenfläche.

Im Rahmen der Planverwirklichung wird eine Inanspruchnahme von 2.416 m² „mageren Flachland-Mähwiesen“ erforderlich sein, wobei die Grünlandausprägung dem gesetzlichen Pauschenschutz gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG unterliegt.

2 Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG sind Biotope 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.

3 Zu erwartende Eingriffe in nach gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. gemäß § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG geschützte Biotopbereiche

Innerhalb des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine Wiesenfläche sowie Teilabschnitte der L 82 und eines Wirtschaftswegs. Im östlichen Randbereich wird ein Gebüschbestand aus autochthonen Laubgehölzen tangiert.

Das planungsrelevante Areal liegt in Unterhanglage im Vinxtbachtal. Das Gelände ist schwach geneigt und nach Norden exponiert. Die Geländehöhe liegt im Plangebiet zwischen rund 160 m und 166 m üNN.

Naturräumlich liegt das Plangebiet im „Königsfelder Rhein-Eifel Fuß“.

Die heutige potentiell natürliche Vegetation (HpnV) im Gebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Die Vegetation der Grünlandfläche im Plangebiet wurde im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands als Biotop nach § 15 LNatSchG während der Vegetationsperiode 2023 durch eine Biologin überprüft.

Die Ergebnisse werden im beigefügten Beitrag „Ergebnisse der Grünlandkartierung - Bebauungsplan `Feuerwache` der Ortsgemeinde Waldorf“ ausführlich erläutert.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war auf dem westlichen Teil des Plangebiets eine temporäre Lagerfläche für Baumaterialien angelegt. Es handelte sich ebenfalls um eine Teilfläche des betrachteten Grünlandschlags. Es wird davon ausgegangen, dass die dortige Vegetation im Ausgangszustand der vorliegenden untersuchten Vegetation entsprach.

Zusammenfassend führen die Vegetationsaufnahmen zu dem Ergebnis, dass das gesamte Grünland innerhalb des Plangebiets als FFH-Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiesen (6510)“ einzustufen ist und somit dem Biotoppauschalschutz nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. gemäß § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG unterliegt.

Auf Grundlage der „Kartieranleitung der FFH-Lebensraumtypen in Rheinland-Pfalz“ wurde der Erhaltungszustand der geschützten Wiesenbereiche als „B“ eingestuft.

Im Rahmen der Planverwirklichung wird somit eine **Inanspruchnahme von 2.416 m² „mageren Flachland-Mähwiesen“, welche dem gesetzlichen Pauschalschutz gemäß § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG bzw. gemäß § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG unterliegen**, erforderlich sein.

Betroffen sind die Flurstücke 10 (tlw.), 11 (tlw.), 2 (tlw.) und 9 (tlw.) in der Flur 5 in der Gemarkung Waldorf.

In der beigefügten Plandarstellung sind die Eingriffsbereiche zeichnerisch abgegrenzt.

Für geschützte Grünlandbestände der Kategorie B und schlechter wird davon ausgegangen, dass ein funktionaler Ausgleich grundsätzlich möglich ist.

Sofern geeignete Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, besteht somit grundsätzlich die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung.

4 **Begründung**

Der derzeitige Standort der Feuerwehr befindet sich inmitten der Ortslage von Waldorf, in äußerst beengten Verhältnissen. Der bauliche Zustand ist so kritisch, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich erscheint. Davon unabhängig, ist allein die Zufahrt entlang des Vinxtbaches sehr beengt, was ein zügiges Ausrücken erschwert. Weiterhin ist das Gebäude, welches vom Vinxtbach nur über die Straße ‚Am Weiher‘ getrennt wird, bei Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen selbst betroffen, was nicht nur maßgeblich mit ursächlich für die schlechte Gebäudesubstanz ist, sondern auch die Funktionserfüllung der Feuerwehr problematisch macht.

Aus diesem Grund, in Verbindung mit dem baulichen Zustand des Gebäudes, ist eine Verlagerung des Standortes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Ortsgemeinde Waldorf in seiner Sitzung am 24.04.2024 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ aufzustellen.

Insgesamt ist die Ortslage von Waldorf bis auf die Neubaugebiete am Rand sehr dicht bebaut. Unbebaute Freiflächen finden sich nicht. In den Wohngebieten am Rand der Ortslage sind Feuerwehrgerätehäuser als „Anlagen der Verwaltung“ nur ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein anderer Standort, als in Wohngebieten in jedem Fall zu bevorzugen ist. Es verbleibt daher nur ein Ausweichen in den Außenbereich bzw. an den Ortsrand.

Bei der Auswahl eines neuen Standortes ist die Erreichbarkeit der gesamten Ortslage innerhalb der Einsatzzeit von Bedeutung. In Waldorf stellt sich die örtliche Situation so dar, dass eine Einhaltung der Einsatzzeit aufgrund der geringen Größe des Ortes von jedem Standort aus gegeben ist. Deshalb gibt es diesbezüglich keine Einschränkung, welcher Ortsrand zu bevorzugen ist. Bei Betrachtung der Ortsränder ist der Bereich nördlich der Ortslage wegen der Topografie weniger geeignet als die Tallage. Hier sind im Süden beidseitig der L 82 bzw. parallel zu der Straße ‚Im Hufen Boden‘ im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen enthalten. Diese sollen auch in absehbarer Zeit entwickelt werden, weshalb sie für den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses nicht zur Verfügung stehen. Es verbleiben noch die Ortseinfahrten im Osten an der Hauptstraße [1] und der Neustraße [2], im Westen an der Königsfelder Straße [3] und im Süden (südlich der geplanten Wohnbauflächen) an der Zissener Straße [Plangebiet].

Abbildung 1: Alternativflächen



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab ca. 1:8.000)

- [1] Von Gönnersdorf aus kommend, wäre an der Hauptstraße ein potenzieller Standort, hier steigt das Gelände nach Norden an und fällt nach Süden stark ab. Ein Feuerwehrgerätehaus ist aus topografischen Gründen nicht zu verwirklichen. Südlich der Hauptstraße fließt zusätzlich der Vinxtbach nah an der Hauptstraße entlang, er ist in diesem Abschnitt als Mittelgebirgsbach ein nach § 30 BNatSchG pauschal geschütztes Biotop. Nördlich der Hauptstraße liegt ein kartiertes Biotop (Gebüsche NW Gönnersdorf).
- [2] Nördlich der Neustraße steigt das Gelände ebenfalls an und eine Obstwiese wäre betroffen.
- [3] Der Bereich westlich der Ortslage an der Königsfelder Straße wäre beidseitig topografisch potenziell geeignet. Allerdings beginnt dort unmittelbar an die letzte Bebauung angrenzend ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund. Die Planung wäre demnach, ohne zeit- und kostenaufwendiges und ergebnisoffenes Zielabweichungsverfahren, nicht zu verwirklichen.

Es verblieb daher nur das Plangebiet als geeigneter Standort. Für den Standort spricht zusätzlich, dass er schon im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Eine Beanspruchung des gesetzlich geschützten Biotopbereiches ist daher nicht vermeidbar. Die Beeinträchtigungen können aber durch funktionsgerechte Maßnahmen ausgeglichen werden:

Für geschützte Grünlandbestände der Kategorie B und schlechter wird auch davon ausgegangen, dass ein funktionaler Ausgleich durch Neuentwicklung artenreicher Wiesen grundsätzlich möglich ist.

5 Ausgleichsfläche (Fläche für die Entwicklung von artenreichem Grünland)

Um den Anteil an artenreichem Grünland im Gebiet der Ortsgemeinde Waldorf trotz der erforderlichen Inanspruchnahme im Bereich des Baugebiets „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ aufrecht zu erhalten, soll an anderer Stelle in der Gemarkung Waldorf eine artenreiche Grünlandfläche (magere Flachland-Mähwiese) durch Neuanlage auf bisherigem Ackerland entwickelt werden.

Im beigefügten Plan ist die Fläche zur Entwicklung von schützenswertem Grünland zeichnerisch dargestellt.

Der Umfang der nachfolgend aufgeführten ausgleichserheblichen Fläche beträgt 4.105 m².

Das quantitative Verhältnis zwischen der geschützten Wiesenfläche im Bebauungsplangebiet und der Ausgleichsfläche liegt bei ca. 1: 1,7.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan findet sich eine Bilanzierung nach den Vorgaben des „Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“.

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ verbindlich und differenziert festgelegt.

Der Abschluss der Herstellung der Maßnahme ist gemäß § 3 Abs. 6 Satz 4 LKompVO gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Die Ausgleichsmaßnahme wird über das web-basierte System „Kompensationsverzeichnis-Service-Portal (KSP)“ in das amtliche Kompensationsverzeichnis eingepflegt.

6 Gemarkung Waldorf, Flur 3, Flurstück 95 tlw.

- (Flächengröße: 4.105 m²)

Diese derzeit intensiv ackerbaulich genutzte Fläche liegt lediglich rund 850 m nordöstlich der geplanten Feuerwache auf dem gegenüberliegenden, südexponierten Hang des Vinxtbach-tals. Es handelt sich um eine Teilfläche eines rund 2,3 ha großen Ackerschlags.

Die Umgebung ist durch Wiesen- und Ackerflächen mit eingestreuten Gehölzbiotopen gekennzeichnet. Die Flächen unmittelbar südlich und östlich der geplanten Ausgleichsfläche befinden sich innerhalb des schutzwürdigen Biotopkomplexes „Vinxtbach-Tal zwischen Waldorf und Gönnersdorf“. (Dieser Biotopkomplex umfasst das Vinxtbach-Tal zwischen Waldorf und Gönnersdorf sowie die angrenzenden Hänge. Die Hänge werden von Streuobstbrachen mit Gebüschunterwuchs, von genutzten Streuobstwiesen und von artenreichen Magerwiesen eingenommen. Das Gebiet ist besonders bemerkenswert als potenzielles Brutgebiet des Steinkauzes, wenn auch durch Sukzession beeinträchtigt und gefährdet.)

Als Kompensationsmaßnahme soll durch Einsaat mit einer gebietseigenen, artenreichen Gras-/ Kräutermischung sowie eine dauerhafte extensive Pflege eine artenreiche ‚magere Flachland-Mähwiese‘ entwickelt werden. Konkret vorgesehen sind eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mähguts und ein Verzicht auf jeglichen Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird die Arten- und Strukturvielfalt aufgewertet und artenreiches Grünland entwickelt; es werden Habangebote für die vom Eingriff betroffenen

Tierarten geschaffen. Diese Maßnahme leistet somit einen funktionalen Ausgleich für die planungsbedingte Inanspruchnahme von geschütztem Grünland.

Das Flurstück 95 befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Waldorf.

Zur Erfolgskontrolle ist auf der Grünlandfläche ein Monitoring über 5 Jahre durchzuführen. Hierbei sind über den Verlauf und den Zweck der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler 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 der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Anhang:

- Ergebnisse der Grünlandkartierung – Bebauungsplan "Feuerwache" der Ortsgemeinde Waldorf
- Plan „Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG - Lage der Eingriffsfläche sowie der Ausgleichsfläche“