

Ortsgemeinde Volkesfeld, Talstraße 26, 56745 Volkesfeld

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz  
Untere Naturschutzbehörde  
z. H. Herrn Maximilian Preuß  
Bahnhofstr. 9  
56068 Koblenz

Datum: 01.07.2024  
Talstraße 26  
56745 Volkesfeld  
Telefon: 02655 / 960336  
E-Mail: [RudolfWingender@t-online.de](mailto:RudolfWingender@t-online.de)

**Bauleitplanung der Ortsgemeinde Volkesfeld;  
Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan  
„Am Riethel“**

Sehr geehrter Herr Preuß,

hiermit beantragen wir die Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Riethel“ der Ortsgemeinde Volkesfeld.

**Anlass**

Der Rat der Ortsgemeinde Volkesfeld hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Am Riethel“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die in der Ortsgemeinde Volkesfeld bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Da die vorhandenen Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung stehen, soll die Erweiterung der Ortslage nach Osten dazu beitragen, den derzeitigen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde zu decken.

Im Rahmen der Planverwirklichung wird eine Inanspruchnahme von 1.627 m<sup>2</sup> „mageren Flachland-Mähwiesen“, welche dem gesetzlichen Pauschalschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG bzw. § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG unterliegen, erforderlich sein.

**Rechtlicher Hintergrund**

Gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG und § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG sind Flachland-Mähwiesen 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 § 15 Abs. 1 LNatSchG und § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG geschützte Biotopbereiche

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von 2.715 qm befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Dorfes Volkesfeld.

Kennzeichnend für das Plangebiet ist eine Wiese, die im Osten eine verbrachte bereits aufkommende Gebüsch Sukzession mit Schwarzdorn und Schlehe aufweist. Entlang der südlich angrenzenden Straße befindet sich eine Baumreihe. Im nordöstlichen Randbereich sind zum Teil alte Eichen vorzufinden. Dort sind zum Teil freistehende Felspartien festzustellen.

Nach Westen bzw. Nordwesten und Süden grenzt vorhandene Bebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet befindet sich in einem muldenartig ausgeformten Talraum. Das Gelände steigt stark mittel geneigt nach Norden an. Die Geländehöhe beträgt im Plangebiet zwischen ca. 425 m und 440 m ü.NHN.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur „Hohe-Acht/Nitz-Nette-Bergland“.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen wurden im Mai 2022 im Hinblick auf eine mögliche Einstufung des Grünlands im Plangebiet als Biotop nach § 15 LNatSchG mittels einer Vegetationsaufnahme nach dem Kartierschlüssel des Landes Rheinland-Pfalz durch eine fachkundige Person untersucht.

Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahmen sind als Anlage beigefügt (Institut für Umweltplanung: Bebauungsplan „Am Riethel“ Ortsgemeinde Volkesfeld, Kurzbericht Biototypenkartierung, Stand 31. Mai 2022).

Im Zuge der Untersuchung stellte sich heraus, dass eine 1.626 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grünlands als FFH-Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiese“ einzustufen ist und damit dem gesetzlichen Pauschenschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG unterliegt.

Im Rahmen der Planverwirklichung ist somit von einer Inanspruchnahme von 1.626 m<sup>2</sup> „mageren Flachland-Mähwiesen“, welche dem gesetzlichen Pauschenschutz gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG unterliegen, auszugehen.

Der geschützte Wiesenbereich weist den Erhaltungszustand bzw. die Ausprägung „C“ auf.

In der beigefügten Plandarstellung ist der Eingriffsbereich zeichnerisch dargestellt.

Abbildung 1: Grünlandfläche mit dem nach § 15 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotopbereich



(Quelle: eigene Aufnahme, 29.05.2024)

## Antrag auf Erteilung einer Ausnahme

Die Ortsgemeinde Volkesfeld beantragt für die zu erwartende Inanspruchnahme eines nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereichs aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Riethel“ 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:

In der Ortsgemeinde Volkesfeld liegt ein anhaltender Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken vor. Laut letzter Berechnung nach der Methodik der Schwellenwertermittlung besteht in der Ortsgemeinde Volkesfeld ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 1,26 ha. Dem steht ein verfügbares Innenpotential (Innenpotential und verfügbare Baulücken) von lediglich 0,61 ha gegenüber.

Einwohnerberechnung 2040 für die Verbandsgemeinde Mendig	13370	EW
Anteil Einwohner in Volkesfeld Stand 31.12.2023	4,17%	
Einwohnerberechnung 2040 für die Ortsgemeinde Volkesfeld	557	EW
Bedarfsausgangswert	2,00	WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte	15	WE/ha
Planreichweite (2024 zählt mit)	17	Jahre
<b>Bedarfwert</b>	<b>1,26</b>	<b>ha</b>
<b>Innenpotential</b>	<b>0,00</b>	<b>ha</b>
<b>Baulücken*</b>	<b>0,61</b>	<b>ha</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>0,65</b>	<b>ha</b>

\* Die Baulücken wurden wie folgt angerechnet:

- Blockierte Baulücken nach Raum<sup>+</sup>-Monitor wurden nicht angerechnet.
- Nicht blockierte Baulücken nach Raum<sup>+</sup>-Monitor wurden in voller Größe angerechnet.
- Baulücken ohne eine Angabe der Blockade wurden zu 25% angerechnet.<sup>1</sup>

Daher kann die Ortsgemeinde den Wohnbauflächenbedarf nur über die Inanspruchnahme des Außenbereichs decken.

**Zurzeit liegt aktuell eine Liste von über 8 Interessenten bei der Ortsgemeinde vor.**

Innerhalb der Ortslagen der Verbandsgemeinde Mendig sind noch eine Vielzahl an Baulücken vorhanden. Hiervon stehen nur wenige dem Markt zur Verfügung. Von den 281 Baulücken innerhalb der Verbandsgemeinde Mendig in gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan sind laut Auswertung der Daten in Raum<sup>+</sup>-Monitor ca. 21 % nicht blockiert, d.h. stehen dem Markt zur Verfügung. Diese grundsätzliche Verfügbarkeit enthält keine Aussage über eine aktive Vermarktung seitens der Eigentümer, deren Kaufpreisvorstellungen oder die Eignung der Grundstücke für eine Bebauung.

<sup>1</sup> Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit von Baulücken Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannweite ist dabei sehr hoch. Die Verbandsgemeinde Mendig beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein. Sofern keine anderen Kenntnisse vorlagen, wurden Baulücken daher mit 25 % angerechnet.

Innerhalb der Ortsgemeinde Volkesfeld befinden sich 31 Baulücken, von denen 3 dem Markt zur Verfügung stehen.

Um mit der Entwicklung künftiger Wohnbaugebiete keine neuen Baulücken zu schaffen, hat sich die Ortsgemeinde Volkesfeld dazu entschieden eine Fläche zu überplanen, die sie erwerben konnte. Damit wird innerhalb der Ortsgemeinde Volkesfeld konsequent eine Ortsentwicklung zur Vermeidung künftiger Baulücken betrieben.

Die Ortsgemeinde Volkesfeld verfügt noch über ein Außenpotential (noch nicht verbindlich überplante Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sind im wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Mendig für die Ortsgemeinde Volkesfeld nicht dargestellt) in einer Größenordnung 1.216 qm. Daher wurden diese Flächen einer näheren Betrachtung unterzogen.

*Abbildung 2: Außenpotential nach wirksamem Flächennutzungsplan*



*(Maßstab 1:5.000)*

Es handelt sich um zwei kleinere Potentialfläche mit 508 m<sup>2</sup> und 709 m<sup>2</sup>. Hier könnten ca. 3 Bauplätze entstehen. Auf den in obiger Abbildung umrandeten Flächen hat die Ortsgemeinde bereits versucht, einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der sehr problematischen Wasserversorgung in diesem Bereich, musste von dieser Fläche allerdings abgesehen werden.

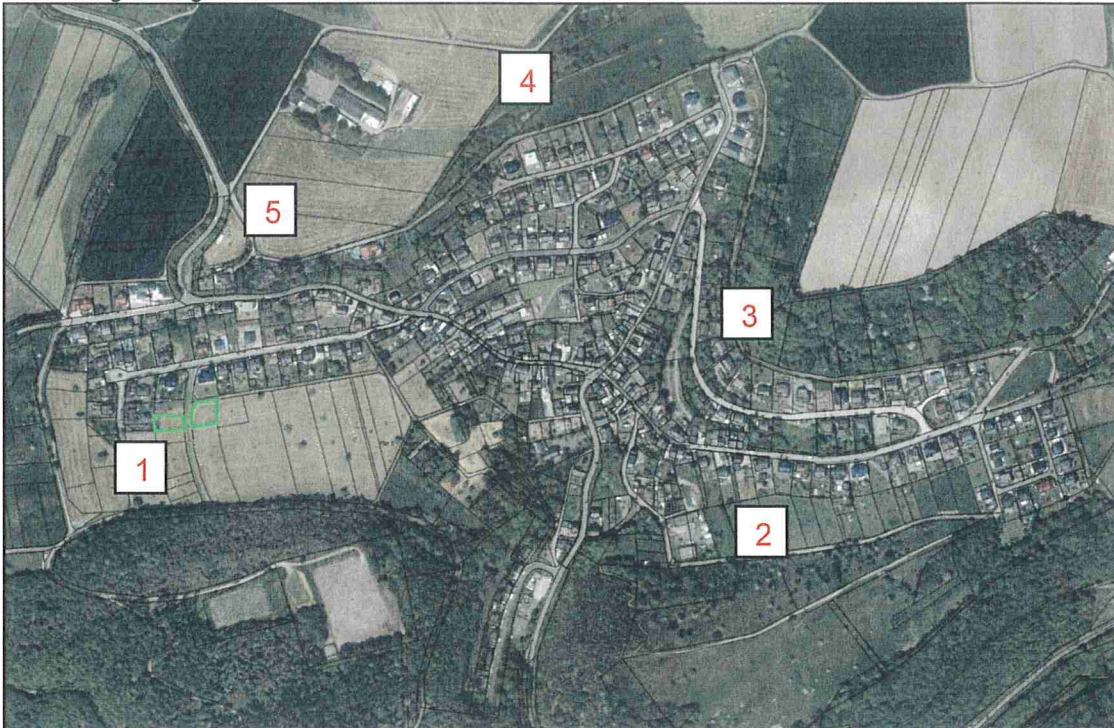
Daher entschloss sich die Ortsgemeinde die im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen zumindest zurzeit nicht weiter zu verfolgen und suchte eine alternative Fläche für die Ortsentwicklung.

Bei der Überplanung von nach § 15 LNatSchG RLP geschützten Flächen sind alternative Standorte zu prüfen.

Hierzu wurde die komplette Randlage von Volkesfeld betrachtet.



Abbildung 3: mögliche Alternativflächen Volkesfeld



- Bei Fläche 1 handelt es sich um die Fläche im Flächennutzungsplan, die aus Gründen der Erschließung ausschied. Sie liegt ebenfalls im Bereich von Wiesenflächen (Schutzstatus unbekannt).
- In Fläche 2 grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet Nettetal (DE-5610-301) an.
- Bei Fläche 3 handelt es sich um einen bewaldeten Hang.
- Fläche 4 liegt innerhalb eines kartierten Biotopkomplex ‚Gebüsche W Volkesfeld‘.
- Fläche 5 liegt nahe eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Viehhaltung.

Eine angemessene Fortentwicklung wird sinnvoller Weise immer über vorhandene Orts- und Siedlungsränder stattfinden. Neben der Einbeziehung bebauungsnaher Freiflächen gilt es insbesondere, die vorhandene Infrastruktur sinnvoll zu nutzen und vorhandene Siedlungsansätze zu ergänzen. Eine wirtschaftliche Verknüpfung des Gebietes mit vorhandenen Erschließungsansätzen ist gegeben.

Es ist somit auch ein Beitrag zur Tragfähigkeit der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen zu leisten.

Unter Beachtung landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Aspekte ist eine verträgliche Baugebietsausweisung und Entwicklung möglich.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich bei der beantragten Fläche um die derzeit am besten geeignete Fläche am Rand von Volkesfeld mit Ortsanschluss. Hier ist auch die Erschließung der Fläche durch vorhandene Straßen und Wege sowie bis zum Gebiet führende Leitungen als unproblematisch einzuschätzen.

Die Abweichung ist mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar. Die mit der Beanspruchung des nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotopbereichs verbundenen Beeinträchtigungen können durch Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche kompensiert werden:

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



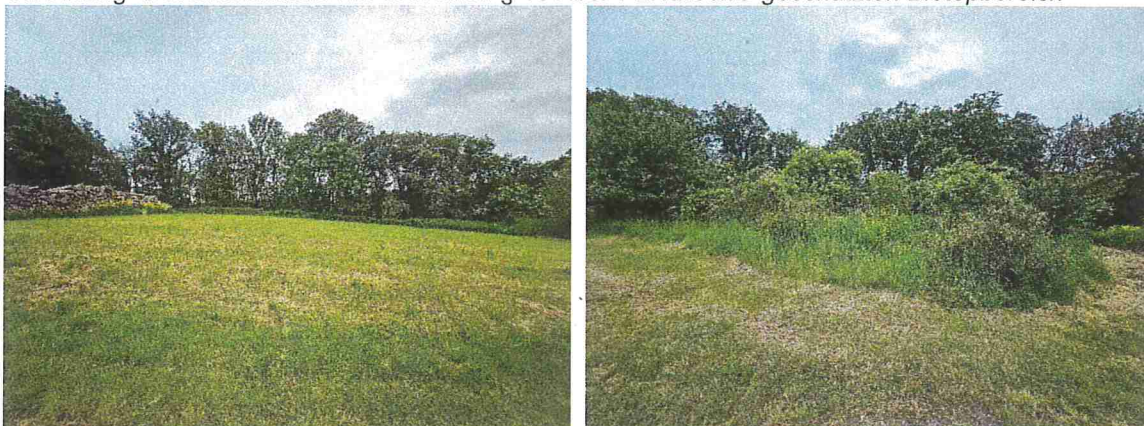
### Ausgleichfläche Flurstück 96 tlw., Flur 2, Gemarkung Volkesfeld:

Als Ausgleich für die zu erwartende Inanspruchnahme von 1.626 m<sup>2</sup> nach § 15 LNatSchG geschützten mageren Flachland-Mähwiesen der Ausprägung „C“ im Zuge des Bebauungsplans „Am Riethel“ wird eine Teilfläche des Flurstücks 96 in der Flur 2, Gemarkung Volkesfeld mit einer Flächengröße von 1.600 m<sup>2</sup> zugeordnet.

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

Es handelt sich um eine gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache mit Stör- und Brachezeigern (Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), - Stumpflättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Brennessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)) Im Westen der Fläche beginnt eine Verbuschung (rechtes Foto).

Abbildung 4: Grünlandfläche mit dem nach § 15 Abs. 1 LNatSchG geschützten Biotopbereich



(Quelle: eigene Aufnahme, 29.05.2024)

Die ausgleichsrelevante Grünlandfläche soll durch optimierte Pflege zu einer mageren Flachlandmähwiese entwickelt werden.

Details zur Aufwertung der Grünlandfläche und deren dauerhafter Pflege können der Anlage 2 entnommen werden.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird im Rahmen des Bebauungsplans „Am Riethel“ verbindlich festgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Wingender  
Ortsbürgermeister



### Anlagen

1. Institut für Umweltplanung, Dr. Kübler GmbH: Kurzbericht Biotoptypenkartierung, Stand: 31.05.2022
2. Institut für Umweltplanung, Dr. Kübler GmbH: Konzept zum Ausgleich gesetzlich geschützter Biotope, Stand 26.06.2023
3. Nachweis der Eigentumsverhältnisse (Grundbucheintrag)
4. Übersichtskarte und Lageplan mit Bezeichnung der betreffenden Flächen