

**ORTSGEMEINDE URMITZ  
VERBANDSGEMEINDE  
WEIßENTHURM**

---

**Begründung  
zur 2. Änderung  
des Bebauungsplans  
„Am Kirchentürmchen,  
II. Abschnitt“**

**Satzungsexemplar im  
Planaufstellungsverfahren  
gemäß § 13a Baugesetzbuch**

---

**BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER ORTSGEMEINDE URMITZ**

---

Stand: Juli 2018  
Projekt-Nr.: 12453

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0525 98 30-0  
TELEFAX 0525 98 30-10  
info@karst-ingenieur.de  
www.karst-ingenieur.de

## Inhaltsverzeichnis

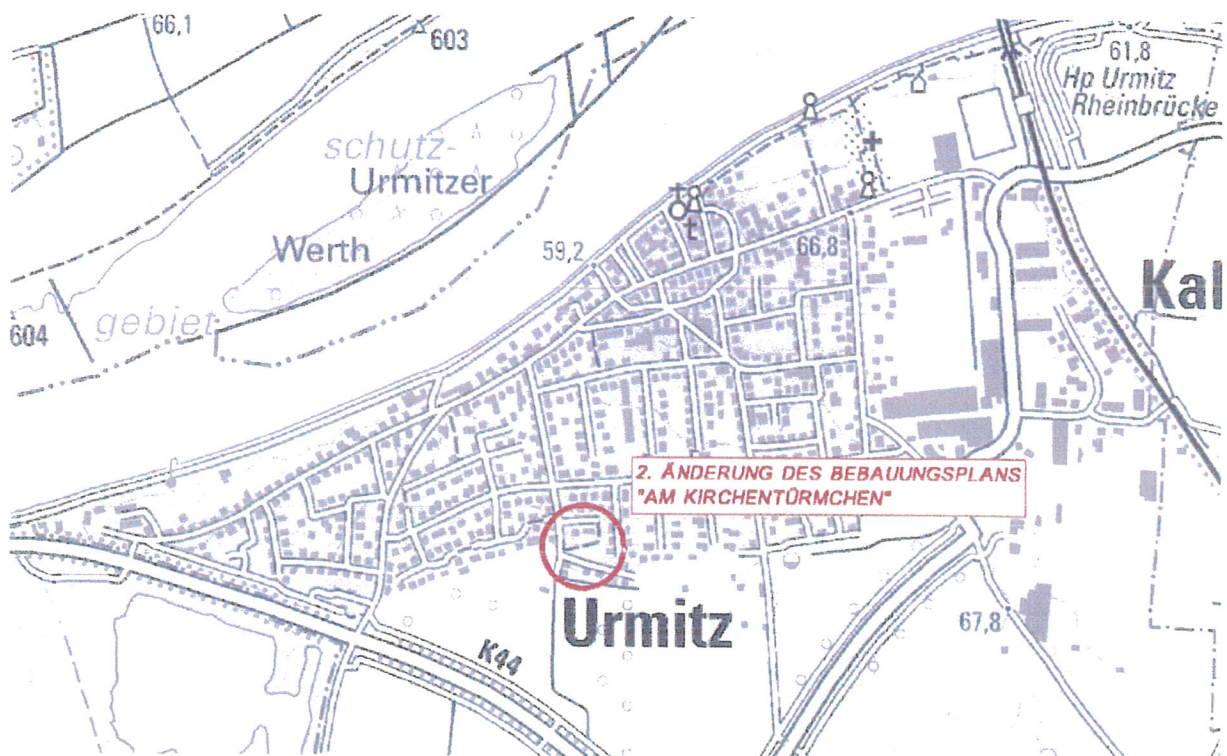
<b>I</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE</b>	<b>9</b>
5.1	Erschließung	10
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Denkmalschutz und Archäologie	13
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE</b>	<b>14</b>
6.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB	14
6.2	Artenschutzrechtliche Kurzbewertung	15
<b>II</b>	<b>AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES</b>	<b>16</b>



## I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 AUFGABENSTELLUNG

Der Ortsgemeinderat Urmitz hat in seiner Sitzung vom 21.09.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ beschlossen, um die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zur Deckung des bestehenden Betreuungsbedarf in den Rheindörfern der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Urmitz, Kaltenengers, St. Sebastian) zu ermöglichen. Die Grundsatzentscheidung zur Errichtung einer Kindertagesstätte in der Ortsgemeinde wurde jedoch bereits am 22.06.2017 getroffen.



**Abb.: Lageübersicht des Plangebietes** (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Im Rahmen einer Standort- und Alternativenprüfung hat sich der Standort am „Lehpfad“ bzw. „Papelpweg“ in der Ortsgemeinde als geeignet herausgestellt. Die Fläche liegt im Eigentum der Ortsgemeinde und wird der Verbandsgemeinde Weißenthurm, welche die Trägerschaft der geplanten Kindertagesstätte übernimmt, im Rahmen eines Erbbaupachtvertrages zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse am Standort verfügt die Ortsgemeinde entsprechend bereits über ausreichende Zugriffsmöglichkeiten zur Realisierung der geplanten Kindertagesstätte in einer bedarfsgerechten Größenordnung. Diese ist entsprechend mit 4 Gruppen vorgesehen.

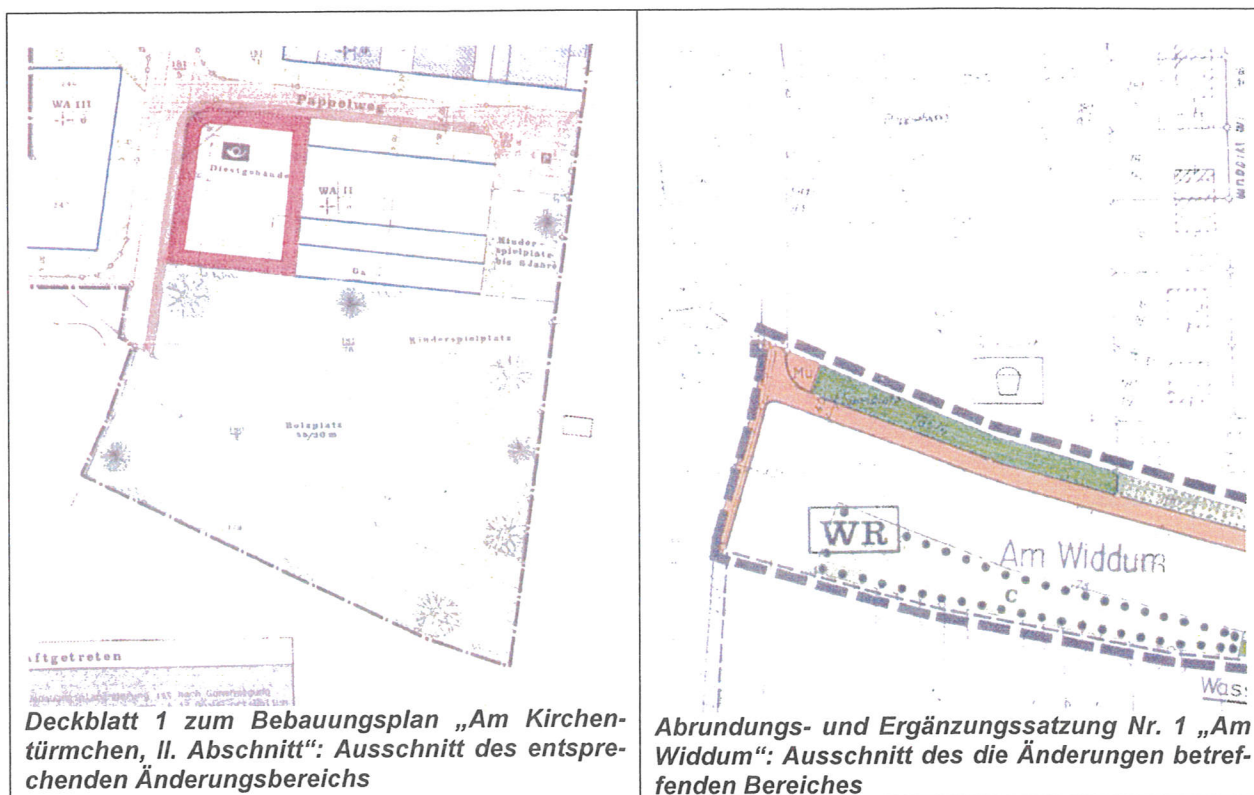
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Kirchentürmchen“ beträgt ca. 0,33 ha und betrifft in der Gemarkung „Urmitz“ lediglich das Flurstück 179-11 in der Flur 13.

Juli 2018



Der Geltungsbereich überdeckt damit neben den Flächen des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ zusätzlich einen Teilbereich der Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Am Widdum“. Diese wird durch die vorliegende Planung im entsprechenden Bereich aufgehoben und überplant. In der Planzeichnung wird der Teilaufhebungsbereich der Satzung „Am Widdum“ entsprechend gekennzeichnet.

Den nachfolgenden Abbildungen sind die Ausschnitte der Änderungsbereiche des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ sowie der Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Am Widdum“ zu entnehmen.



Der nördliche und größere Teilbereich des Flurstücks 179-11 unterliegt aktuell im Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ den Festsetzungen einer „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bzw. „Bolzplatz“, während der südliche Teilbereich im Geltungsbereich der Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Am Widdum“ liegt und als „Öffentliche Begrünungsfläche (Spielplatz)“ festgesetzt ist.

Der Entfall des am Standort befindlichen Kinderspielplatzes wird von Seiten der Ortsgemeinde als vertretbar angesehen, da erst vor kurzer Zeit durch den „Erlebnisraum und naturnahem Spielplatz“ südöstlich des Plangebietes ein attraktives Freizeitangebot für Kinder und Erwachsene geschaffen wurde. Für die Anwohner im Bereich des Bebauungsplans „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ ist der naturnahe Spielplatz ebenfalls in erreichbarer Nähe.

Ziel der vorliegenden Planung ist es somit, die Fläche innerhalb des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen – Kindertagesstät-

Juli 2018



te“, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung der geplanten Kindertagesstätte, festzusetzen.

Die vorliegende Planung soll sich hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper ortsverträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Plankonzeption bestimmt sich aus dem Nutzungszweck des Vorhabens unter Beachtung und Abstimmung mit den Umgebungsstrukturen. Es handelt sich um eine Planung der öffentlichen Hand, die selbst Plangeberin ist. Es liegt im Eigeninteresse der Ortsgemeinde Urmitz eine Architekturplanung für das Gebäude und die baulichen Anlage der Kindertagesstätte zu favorisieren, die unter Berücksichtigung der städtebaulichen und funktionalen Planungsziele eine verträgliche Einbindung in das städtebauliche Gefüge gewährleistet.

Die Zulässigkeit der Nutzungen und baulichen Anlagen wird in der vorliegenden Plankonzeption über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen - Kindertagesstätte“ auf die Inhalte des geplanten Nutzungszweckes abgestimmt. Über die Textfestsetzungen werden diese Zulässigkeiten weiter konkretisiert.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Beteiligungsvorschriften gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB.

Die vorliegende Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte innerhalb der Ortsgemeinde Urmitz. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Ortsgemeinde (das Plangebiet wird von allen Seiten von Siedlungsbebauung umschlossen) handelt es sich vorliegend um eine Planung zur Nachverdichtung im Innenbereich. Die Planung entspricht einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Hieraus folgt, dass die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten ist. Die Größe der zulässigen Grundfläche entspricht den Vorgaben des § 13 a (1) Ziffer 1 BauGB. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13 a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) BauGB und § 10a (1) BauGB abgesehen.



### 3 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Urmitz innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Das Plangebiet ist durch max. II-geschossige (weit überwiegend Wohn-) Bebauung umgeben.



**Abb.: Blick auf das Plangebiet** (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisinformationen: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

Bei der Fläche handelt es sich um einen Spielplatz mit umzäunten Bolzplatz. Die Spielgeräte (Rutsche, Schaukel, Spiel-/Klettergerüst, etc.) sind zur Sturzsicherung mit Sandflächen unterlagert. Ansonsten sind die Freiflächen zwischen den Spielgeräten durch intensiv genutzte artenarme Wiesenflächen geprägt.

Die Fläche wird fast rundherum durch Gehölze eingerahmt. Teils heimische Bäume und Sträucher teils Ziergehölze oder Corniferen. Auch der Bolzplatz wird nochmal durch einen Gehölzsaum umrahmt. Die Bäume im Plangebiet sind überwiegend niedrig und mit geringen Stammdurchmessern. Höhlen oder Nester wurden keine gefunden. Lediglich im Westen des Plangebietes stehen drei hohe Bäume mit dickeren Stammdurchmessern, aber auch hier wurden keine Höhlen oder sonstige Stammlöcher nachgewiesen. Auch die Hecken und Gebüsche im Plangebiet weisen nur eine geringe Wertigkeit für Heckenbrüter dar. Da diese aufgrund der geringen Tiefe der Hecken (ein- bis einhalb-reihig) nicht ausreichend Schutz vor Feinden und Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe bieten.

Juli 2018





Abb.: Blick in das Plangebiet

Juli 2018

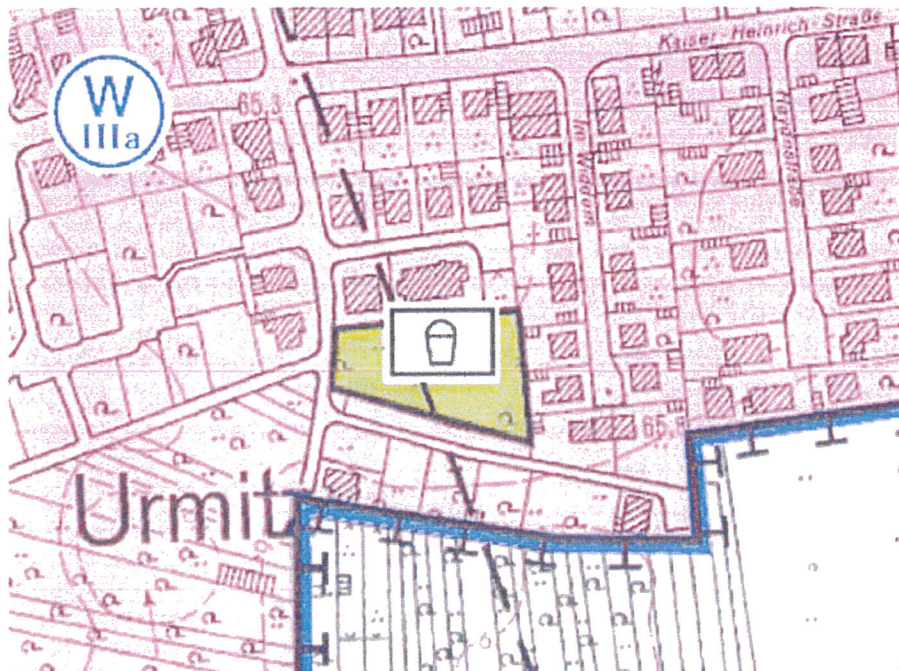




## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In der genehmigten Fassung des **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** von 2017 wird das Plangebiet von einer Siedlungsfläche für Wohnen erfasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Weißenthurm weist das Plangebiet vornehmlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden wird als Wohnbaufläche dargestellt. Hierdurch bedingt kann der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



*Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm  
(unmaßstäbliche Darstellung)*

Im vorliegenden Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind die Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans jedoch nicht maßgebliche Voraussetzung für die Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 8 (2) BauGB). Es genügt nach § 13 a (2) Ziffer 2 BauGB im erforderlichen Fall eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Dies kann entsprechend im Rahmen der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm vorgenommen werden.

### Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete und liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete).

Ferner weist es keine im Sinne des § 30 BNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf. In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. **Kartierte Biotope** liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

In der **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz (1993)** wird in der Prioritätenkarte der Bereich des Plangebietes sehr großräumig in die „Agrarflächen des

Juli 2018



Mittelrheinischen Beckens (Defizitraum)“ eingeordnet, in denen die Lebensräume landschaftstypischer Tierarten auf nur wenige Restbestände reduziert wurden. Der Defizitraum reicht von Mayen bis nach Neuwied und bis zur Mosel. Als Kernbereiche eines wieder zu entwickelnden Netzes extensiver Biotopstrukturen blieben lediglich die Talräume und Bachtäler erhalten. Da das Plangebiet jedoch innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Ortsgemeinde Urmitz liegt, ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

## 5 PLANINHALTE

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht für eine Gemeinbedarfsfläche geschaffen. Da diese der Errichtung einer Kindertagesstätte entsprechend des Bedarfs der Ortsgemeinde dienen soll, wird der Gemeinbedarfsfläche die Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen - Kindertagesstätte“ zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,33 ha.



Abb.: Planzeichnung des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich überdeckt damit neben den Flächen des Deckblatts 1 zum Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen, II. Abschnitt“ zusätzlich einen Teilbereich der Abrundungs- und Ergänzungssatzung „Am Widdum“. Diese wird durch die vorliegende Planung im entsprechenden Bereich aufgehoben und überplant. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch eine entsprechende Schraffur mit Erläuterung in der Legende gekennzeichnet.

Juli 2018

Die Erschließung wird durch die direkte Anbindung an die Straße „Lehpfad“ gewährleistet. Die maximal zulässige Höhenentwicklung der Baukörper orientiert sich an den angrenzenden Bebauungsstrukturen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Dachneigung ist frei wählbar.

Da neben der Hauptnutzung „Kindertagesstätte“ auch zugehörige Zubehöranlagen zugelassen werden sollen, wird über die Textfestsetzungen sichergestellt, dass im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO) zugelassen sind.

Den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (insbesondere die Nutzung von Sonnenenergie) wird insbesondere durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Das ist durch die optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen zur Errichtung von Sonnenkollektoren möglich, weil auf die Festlegung einer Hauptgebäudeorientierung bewusst verzichtet wird.

## 5.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über den angrenzenden „Lehpfad“ im westlichen Anschluss an das Plangebiet erfolgen. Diese bietet eine indirekte Anbindung an die „Hauptstraße“ und im weiteren an die Kreisstraße K 44 sowie die Landesstraße L 126. Entsprechend besteht über das anschließende Straßennetz eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr.

Notwendige Stellplätze für Gäste und Personal der Kindertagesstätte werden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche angelegt, so dass hier keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen für Parkplätze im Bereich der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen erfolgen müssen.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Nutzungen - Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Da es sich bei einem solchen Gebiet nicht um ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 13 BauNVO handelt, ist es erforderlich zusätzliche Aussagen zu Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen zu treffen (Die Vorschriften der §§ 14 und 23 (5) BauNVO gelten nämlich ausschließlich für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen in „BauNVO-Gebieten“).

Da neben der Hauptnutzung „Kindertagesstätte“ auch wesensmäßig dazu auch Zubehöranlagen wie Stellplätze, ggf. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO möglich sein müssen, wird dies explizit in den Festsetzungen mit zum Ausdruck gebracht.

Es wird daher folgende Festsetzung getroffen:

*„Zulässig sind im Plangebiet auch Stellplätze, Garagen und Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend) auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.“*

Die Dachform des oder der möglichen Gebäude im Plangebiet ist frei wählbar.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt. Damit wird für die architektonische Planung der Kindertagesstätte ein hinreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung von maximal zulässigen 2 Vollgeschossen der Umgebungsbebauung

Juli 2018





des Plangebietes, so dass sich das Gebäude der geplanten Kindertagesstätte gut in das Ortsbild der Ortsgemeinde Urmitz einfügen wird.

Von weitergehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und gestalterischen Aspekten wird abgesehen, da es sich um eine gemeindliche Planung handelt. Hier wird bei der Entscheidung über den konkreten Architekturentwurf darauf geachtet, dass keine städtebaulich und architektonisch negativ wirkendes Gebäude entstehen wird.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich Gebäude errichtet werden können.

Durch die Festlegung der Baugrenzen hat die Ortsgemeinde als Planungsträgerin bzw. die Verbandsgemeinde als Trägerin der geplanten Kindertagesstätte genügend Möglichkeiten, die angestrebte städtebauliche Entwicklung im Plangebiet durch die Errichtung einer Kindertagesstätte zu steuern. Ihr wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum für die Anordnung und Platzierung der Gebäude im Geltungsbereich eingeräumt.

Zur optimalen Ausnutzung der Fläche und der Ermöglichung einer möglichst großen Baufreiheit im Rahmen der Platzierung der geplanten Gebäude auf der Fläche wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt definiert:

Zur nördlichen, westlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze wird zur Einhaltung der Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ein Abstand von 3 m zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze festgesetzt.

Auf der östlichen Teilfläche wird zeichnerisch vornehmlich „nicht überbaubare“ Grundstücksfläche festgesetzt und dadurch ein Abstand von ca. 15 m zwischen der Plangebietsgrenze und dem Bau- fenster definiert. Hier soll beispielsweise die Möglichkeit für den Außenspielbereich der Kindertagesstätte geschaffen werden.

Entsprechend schließt an den nördlich des Plangebiets verlaufenden „Pappelweg“ eine nicht überbaubare Grundstücksfläche an.

Die genaue zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann, nach Aussage des Teilbereichs 6.3 „Technische Betriebsführung“ der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm, durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt werden. Die dafür notwendigen Netzerweiterungen sind im Rahmen der Baumaßnahmen vorzunehmen.

Nach Aussage der Energienetze Mittelrhein im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 19.04.2018 ist eine Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom und Gas durch Erweiterung der bestehenden Netze grundsätzlich möglich. Die erdgasseitige Versorgung des Plangebietes kann grundsätzlich über Erweiterung des Bestandsnetze in den Straßen „Im Feld“ und „Lehpfad“ erfolgen.



Nach Aussage des Teilbereichs 6.3 „Technische Betriebsführung“ der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm ist jedoch eine Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in den Kanal der Verbandsgemeindewerke nicht möglich, so dass eine Versickerung innerhalb des Plangebietes selbst anzustreben ist.

Gemäß der abgegebenen Stellungnahme des Teilbereichs 6.3 „Technische Betriebsführung“ vom 06.04.2018, wird erneut auf den Sachverhalt hingewiesen und zusätzlich aufgezeigt, dass das anfallende Niederschlagswasser zwingend auf dem Grundstück zu versickern ist.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sichergestellt ist.

In den Bebauungsplan wird bereits eine Empfehlung zur Anlage von Niederschlagswasser-Rückhaltegruben oder Zisternen aufgenommen. Dies unter Berücksichtigung der allgemeinen Empfehlungen des § 55 (2) WHG. Der in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweis lautet wie folgt:

**„Rückhaltung von Niederschlagswasser:** Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftlich Belange entgegenstehen.“

*Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder in Versickerungsmulden entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 „Regenwasserversickerung“ zurückzuhalten oder zu versickern. Ebenso wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m<sup>3</sup> Behältervolumen zur Verfügung stehen. Überlaufwasser aus den Zisternen sollte breitflächig über die belebte Bodenzone oder Versickerungsmulden versickert werden, bevor es der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage zugeführt wird.*

*Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem zuständigen Gesundheitsamt zu melden (vgl. § 13 (3) Trinkwasserverordnung) und den Verbandsgemeindewerken Weißenthurm anzuzeigen.*

Einzelheiten sind im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Für die Bauleitplanung besteht hierzu kein weiteres Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan.

Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord liegt die Plangebietsfläche im hochwassergefährdeten Bereich und somit außerhalb des gesetzlich gemäß § 78 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Für den hochwassergefährdeten Bereich existieren keine gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf den Hochwasserschutz.

In der Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 28.03.2018 werden aus brand- und schutztechnischer Sicht folgende Hinweise gegeben:

1. Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Die Löschwassermenge ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes zu bestimmen. (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.)

Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 800 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden angesetzt.

Juli 2018



Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge können folgende Einrichtungen genutzt werden:

- An das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossenen Hydranten gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222,
  - Löschwasserteiche gem. DIN 14210,
  - Löschwasserbrunnen gem. DIN 14220 (mind. Kennzahl 800),
  - Große unterirdische Löschwasserbehälter gem. DIN 14230, oder
  - Offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen gem. 14210.
2. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach dem Arbeitsblatt W 400-1 des DCGW-Regelwerkes zu bestimmen.

Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von 150 m angesehen.

## 5.5 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind keine erheblichen Störungen bekannt, die eine Eignung als Gemeinbedarfsfläche mit der vorliegenden Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ einschränken bzw. gänzlich verhindern. An das Plangebiet grenzt vornehmlich Wohnbebauung der Ortsgemeinde Urmitz an.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung des Kindergartengebäudes auch keine erheblichen Störwirkungen auf die angrenzenden Nutzungen erfolgen.

In Bezug auf die Geräuschemissionen durch Kinder im Freien ist anzumerken, dass der Gesetzgeber in § 22 Nr. 1a BImSchG klargestellt hat, dass es sich bei Geräuschemissionen durch Kinderlärm auf Spielplätzen, Kindertagesstätten etc. um keine „schädlichen Umwelteinwirkungen“ handelt und dass eine Ermittlung der Geräuschemissionen nicht durch den Gesetzgeber vorgesehen ist.

Jedoch sind bei der Planung solcher Projekte im Rahmen des Rücksichtnahmegebots, das ebenfalls im BImSchG verankert ist, Hauptspielbereiche bzw. Attraktionen, wenn möglich abgewandt bzw. mit größtmöglichem Abstand zur Wohnbebauung anzuordnen.

Insbesondere da es sich um eine gemeindliche Planung handelt, ist davon auszugehen, dass zum Allgemeinwohl auch im Rahmen der Ausführungsebene nicht gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßen wird.

In Anlehnung an die Stellungnahme vom Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz vom 19.04.2018 wird der nachfolgende Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen:

**Immissionsschutz:** Gemäß Stellungnahme des LBM Landesbetrieb Mobilität Cochem - Koblenz vom 19.04.2018 wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger klassifizierter Straßen von etwaigen Lärmschutzforderungen freizuhalten ist.

## 5.6 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. In der Bebauungsplanänderung wird jedoch vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz“ aufgenommen:

Juli 2018



*Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.*

## 6 LANDSCHAFTSPLANERISCHE BELANGE

### 6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u.a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Die Nettobaufläche des Plangebietes (festgesetzte Gemeinbedarfsfläche) beträgt 3.352 m<sup>2</sup>. Da auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet wird, um der Gemeinde einen hinreichend großen Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der Kindertagesstätte zu gewährleisten, ist die Nettobaufläche mit der zulässigen Grundfläche deckungsgleich.

Die zulässige Grundfläche beträgt demnach ebenfalls 3.352 m<sup>2</sup>.

**Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird somit bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht erreicht oder überschritten. Es bedarf damit keiner weitergehenden überschlägigen Umwelterheblichkeitsvorprüfung nach § 13a BauGB.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zudem einzig in dem Fall zulässig, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter bestehen.

Bei der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet, und eine unmittelbare räumliche Betroffenheit ist nicht gegeben. Weitere schutzwürdige Biotope oder Naturdenkmale

Juli 2018

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

sind im Geltungsbereich nicht erfasst. Zudem sind keine negativ ausstrahlenden Effekte durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wie diese Auflistung zeigt, kann der § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

## 6.2 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

**Artenschutzrechtliche Belange** werden durch die Bebauungsplanänderung nicht unzulässig berührt. Dies wird wie folgt begründet:

Bei der Fläche handelt es sich um einen Spielplatz mit umzäunten Bolzplatz. Die Spielgeräte (Rutsche, Schaukel, Spiel-/Klettergerüst, etc.) sind zur Sturzsicherung mit Sandflächen unterlagert. Ansonsten sind die Freiflächen zwischen den Spielgeräten durch intensiv genutzte artenarme Wiesenflächen geprägt.

Die Fläche wird fast rundherum durch Gehölze eingerahmt. Teils heimische Bäume und Sträucher teils Ziergehölze oder Coniferen. Auch der Bolzplatz wird nochmal durch einen Gehölzsaum umrahmt. Die Bäume im Plangebiet sind überwiegend niedrig und mit geringen Stammdurchmessern. Höhlen oder Nester wurden keine gefunden/nachgewiesen. Lediglich im Westen des Plangebietes stehen drei hohe Bäume mit dickeren Stammdurchmessern, aber auch hier wurden keine Höhlen oder sonstige Stammlöcher nachgewiesen. Die Bäume bieten somit lediglich potentielle Niststätten für nestbauende Vogelarten. Höhlenbrüter und Fledermausquartiere können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch die Hecken und Gebüsche im Plangebiet weisen nur eine geringe Wertigkeit für Heckenbrüter auf. Da diese aufgrund der geringen Tiefe (ein- bis eineinhalb-reihig) nicht ausreichend Schutz vor Feinden und Störungen durch Lärm und Bewegungsunruhe bieten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes, und ein solches ist auch nicht in bewertungsrelevanter Umgebung vorhanden.

Juli 2018



Es ist letztendlich nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanänderung und die spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Um dem Verlust von Nistplätzen durch die Entfernung von Gehölzen entgegen zu wirken, sollen Nistkästen im Plangebiet aufgehängt werden.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich folgender zu beachtender Hinweis aufgenommen:

**Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen:** Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG). Nistplatzverluste für Vögel durch die Entfernung von Bäumen sollen durch die Aufhängung von Nistkästen im Plangebiet ausgeglichen werden.

## II AUSSAGEN ZUR NICHT NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTES

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten in Kraft. Dies hat zur Folge, dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, falls im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig, und weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.



Juli 2018  
Projektnummer: 12 453  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser  
Ayla Claßen, B. Sc.  
Beatrix Busch M. Sc.



**KARST INGENIEURE GmbH**

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2018 bis 13.06.2018 (einschließlich) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Weißenthurm, 14.06.2018

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:



Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 05.07.2018 beschlossen.

Urmitz, 06.07.2018



Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl  
Ortsbürgermeister

Juli 2018

