

# Exposé

## Wohnen in Urmitz/Rhein

### Urmitz/Rhein Baugrundstück Baugebiet südlicher Ortsrand

Objekt-Nr. OM-445043

#### Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
J. Letschert

Neubaugebiet "Südlicher Ortsrand"  
56220 Urmitz/Rhein  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Grundstücksfläche

390,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## **Objektbeschreibung**

Grundstück im Neubaugebiet "Südlicher Ortsrand, Urmitz/Rhein.

## **Lage**

Grundstück in sehr schöner, ruhiger Lage.

Kein Durchgangsverkehr.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Bebauungsplan

## "Südlicher Ortsrand"



der Ortsgemeinde Urmitz

### **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Urmitz
Gemarkung:	Urmitz
Flur:	12, 13

### **Satzungsausfertigung**

Stand: Mai 2022

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbB

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](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



<b>Ortsgemeinde:</b>	<b>Urmitz</b>		
<b>Gemarkung:</b>	<b>Urmitz</b>	<b>Flur:</b>	<b>12, 13</b>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	3
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass .....	4
1.4 Planungs- und Standortalternativen .....	4
1.4.1 Wohnbaufläche zwischen Plangebiet und K 44 .....	5
1.4.2 Wohnbaufläche an der Josef-Höfer-Straße .....	6
1.4.3 Alternativenprüfung.....	7
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	8
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) .....	9
1.5.3 Flächennutzungsplan.....	10
1.5.4 Angrenzende Bebauungspläne .....	11
1.5.5 Schutzgebiete .....	11
1.5.6 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	12
1.5.7 Geologische Vorbelastungen.....	12
1.5.8 Denkmalschutz .....	13
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse .....	15
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis .....	15
1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Vorbelastungen im Plangebiet .....	19
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	19
1.7 Darlegung der Planinhalte .....	20
1.7.1 Abgrenzung des Plangebietes.....	20
1.7.2 Geplante Erschließung .....	20
1.7.3 Geplante Art der Nutzung .....	22
1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung.....	23
1.7.5 Höhe der baulichen Anlagen - Gebäudehöhe .....	24
1.7.6 Bauweise, Haustypen, überbaubare Grundstücksfläche und Mindestgröße .....	25
1.7.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten.....	26
1.7.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	27
1.7.9 Sichtdreiecke .....	27
1.7.10 Mit Leitungsrechten belastete Fläche und Flächen für die Regenrückhaltung .....	27
1.7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen .....	28
1.7.12 Gestalterische Festsetzungen .....	30
1.7.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit.....	31
1.7.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	32
1.7.15 Hinweise .....	32
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung .....	33
1.8.1 Flächenbilanz.....	33
1.8.2 Kostenschätzung .....	33
1.8.3 Sonstige Auswirkungen .....	34

<b>2 Umweltbericht</b> .....	<b>36</b>
2.1 Einleitung .....	36
2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan .....	37
2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden.....	39
2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung .....	39
2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung.....	41
2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	41
2.1.6 Planungsalternativen .....	44
2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen.....	45
2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	45
2.2.2 Schutzgut Boden.....	60
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	60
2.2.4 Schutzgut Klima/Luft .....	61
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	62
2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	64
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	66
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	67
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	68
2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen .....	68
2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche.....	72
2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen .....	73
2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG .....	73
2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten.....	73
2.4.6 Wechselbeziehungen.....	74
2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	76
2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	76
2.5.2 Schutzgut Boden.....	77
2.5.3 Schutzgut Wasser.....	78
2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft.....	78
2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	79
2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	79
2.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	80
2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung .....	80
2.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	87
2.8 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes .....	101
2.9 Zusätzliche Angaben .....	105
2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden .....	105
2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen .....	106
2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	107
2.9.4 Referenzliste der Quellen .....	109

<b>3 Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>111</b>
3.1 Planungsanlass und Planungsziel .....	111
3.1.1 Ausgangslage und Planung .....	111
3.1.2 Alternativenprüfung .....	111
3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange .....	111
3.3 Verfahrensablauf und Abwägung .....	112
3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen .....	113
3.3.2 Förmliche Beteiligungen .....	117
3.3.3 Erneute förmliche Beteiligungen .....	121
3.3.4 Zweite Erneute förmliche Beteiligungen .....	122
3.3.5 Satzungsbeschluss .....	124

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000) .....	1
Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:6.000) .....	1
Abbildung 3: Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Thür .....	2
Abbildung 4: Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Trimbs .....	2
Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV .....	8
Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald .....	9
Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm .....	10
Abbildung 8: Rasterlärmkarte Verkehrsgeräusche 2. OG tags .....	16
Abbildung 9: Rasterlärmkarte Verkehrsgeräusche 2. OG nachts .....	16
Abbildung 10: Rasterlärmkarte Gewerbegeräusche 2. OG tags .....	17
Abbildung 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 mit Verkehr und Gewerbe .....	18
Abbildung 12: Vorschlag einer Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm .....	29
Abbildung 13: mögliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf kleinen Baugrundstücken .....	31
Abbildung 14: Beispiele für Gebüsche im Plangebiet .....	46
Abbildung 15: Erwerbsobstanlagen unterschiedlichen Bestandsalters .....	48
Abbildung 16: Beispiele für Obstgärten .....	48
Abbildung 17: Ackerfläche im westlichen Teil des Plangebiets .....	49
Abbildung 18: Beispiele für Nutz-/Freizeitgärten .....	50
Abbildung 19 leerstehendes Gebäude sowie Wohnhaus (letzteres am östlichen Rand des Plangebiets) .....	51
Abbildung 20: nitrophile Hochstaudenfluren, im Komplex mit Gebüsch .....	52
Abbildung 21: trockene Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch im Bereich des ehemaligen Bimsabbaugeländes .....	52
Abbildung 22: Pferdeweiden mit unterschiedlicher Nutzungsintensität .....	53
Abbildung 23: Beispiele für eine Höhlung bzw. einen Stammriss bei Obstbaumbestand .....	55
Abbildung 24: Schrägluftbilddaufnahme mit dem Plangebiet und seinem Umfeld .....	62
Abbildung 25: Obstlehrpfad (links) bzw. generationenübergreifender Erlebnisraum mit naturnahem Spielgelände .....	65

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	33
Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	40
Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	42
Tabelle 5: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“.....	58
Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens .....	60
Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers .....	61
Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft .....	62
Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild .....	63
Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch.....	65
Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter .....	66
Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.....	75
Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	86
Tabelle 14: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	87
Tabelle 15: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen.....	101

**Anlagen:**

1. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: April 2019
2. Anlage zur Eingriffsbilanzierung (Überlagerung Eingriffsflächen / Biotoptypen), Stand April 2019
3. Artenschutzrechtlicher Beitrag mit Fachplan Fledermauserfassung, Stand Oktober 2017, aktualisiert April 2019 und April 2022
4. Abbuchungen Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz (Felskuppen Trimbs und Thürer Wiesen)
5. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Stand: 21.09.2016
6. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom 03.11.2016 als Anlage zur Begründung mit Aussagen zum passiven Schallschutz für die Wohnbebauung zum Schutz vor Verkehrslärm
7. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Stand: 20.05.2020
8. Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Überarbeitung der Berechnung der Verkehrsgeräuschimmissionen nach RLS 19, Stand 16.07.2021
9. Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch-geophysikalische Prospektionen in Urmitz, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Landkreis Mayen-Koblenz, Technischer Bericht, Stand 12.02.2018
10. Generaldirektion Kulturelles Erbe: Auswertung der Prospektion, Stand 19.02.2018
11. Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnische Untersuchungen und allgemeine Baugrundbeurteilung zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme mit Erkundungen des vorhandenen Untergrundes sowie umwelttechnischen Untersuchungen hinsichtlich einer Abfalleinstufung nach LAGA und der Verordnung über Deponien und Langzeitlager, Stand 08.04.2020
12. Ingenieurbüro Günster: Entwässerungsplanung zum Plangebiet „Südlicher Ortsrand“ in Urmitz, Stand: 31.08.2020
13. Faßbender Weber Ingenieure PartGmbH: Straßenplanung, Lageplan Entwurf, Stand: September 2020

# 1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

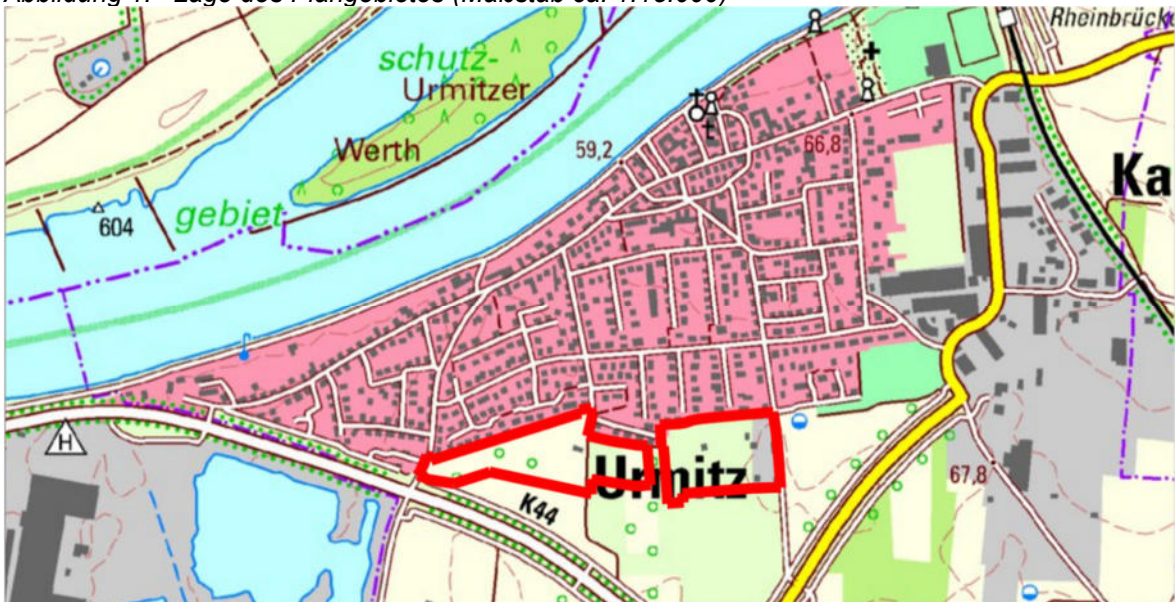
## 1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans werden wie folgt umgrenzt:

Im Süden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche und der Kreisstraße K 44 begrenzt. Südöstlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und die Landesstraße L 126. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich die Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Urmitz. Zwischen den beiden Geltungsbereichen verläuft der Obstlehrpfad der Ortsgemeinde Urmitz. Südlich des östlichen Geltungsbereiches liegt ein naturnaher Spielplatz.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 7,3 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:15.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:6.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde)

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff sind externe Ausgleichsflächen erforderlich. Diese liegen in den Gemarkungen Thür und Trimbs. Es handelt sich um Öko-Konto-Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz.

Abbildung 3: Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Thür



(Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 4: Lage der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Trimbs



(Maßstab ca. 1:10.000)

- Abgrenzung der Öko-Konto-Fläche
- Abgrenzung der Abbuchungsfläche für den Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“

## 1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	10.04.2014 und 16.10.2014
Billigung des Vorentwurfs	16.04.2015 und 02.05.2016 und 27.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.01.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	13.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	16.04.2019
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	16.04.2019
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2019 bis 24.05.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	28.01.2020 und 15.06.2020
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	15.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	15.09.2020
Erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2020 bis 22.10.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	18.03.2021 und 19.08.2021
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	17.09.2021
Erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2021 bis 26.10.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	17.02.2022
Satzungsbeschluss	17.02.2022

### **1.3 Planerfordernis und Planungsanlass**

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ beschlossen und am 16.10.2014 diesen Beschluss modifiziert.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, die am südlichen Ortsrand der Ortslage gelegenen Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Ortslage durch die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand zu arrondieren. Die drängende Nachfrage nach Wohnbauland in Urmitz soll befriedigt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ wird das Ziel verfolgt, eine adäquate und bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen südlich des Ortszentrums von Urmitz zu ermöglichen. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des entsprechenden Bauflächenbedarfes. Es soll vorliegend ein Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für Wohngebäude für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen festgesetzt werden.

Dadurch, dass das Plangebiet sowie die an das Plangebiet angrenzenden Flächen bereits durch ihre bisherige Nutzung vorgeprägt und im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 größtenteils schon als Wohnbaufläche dargestellt war, bot es sich für diesen Bereich an, der Nachfrage nach Bauflächen gerecht zu werden und die Möglichkeit zu schaffen, ein familiengerechtes Wohngebiet zu entwickeln, welches die infrastrukturelle und verkehrsgünstige Lage südlich des Urmitzer Ortszentrums nutzt.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

### **1.4 Planungs- und Standortalternativen**

Der Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung und Erweiterung des südlichen Ortsrandes sowie die Entwicklung von Wohnbauland zu schaffen.

Aufgrund der Lage unmittelbar südlich bereits vorhandener Wohnbereiche ist eine Störung dieser Nutzungen untereinander ausgeschlossen. Durch die vorgesehene lockere Einfamilienhausbebauung werden keine wesentlichen Autoverkehre entstehen, die die angrenzenden Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigen werden.

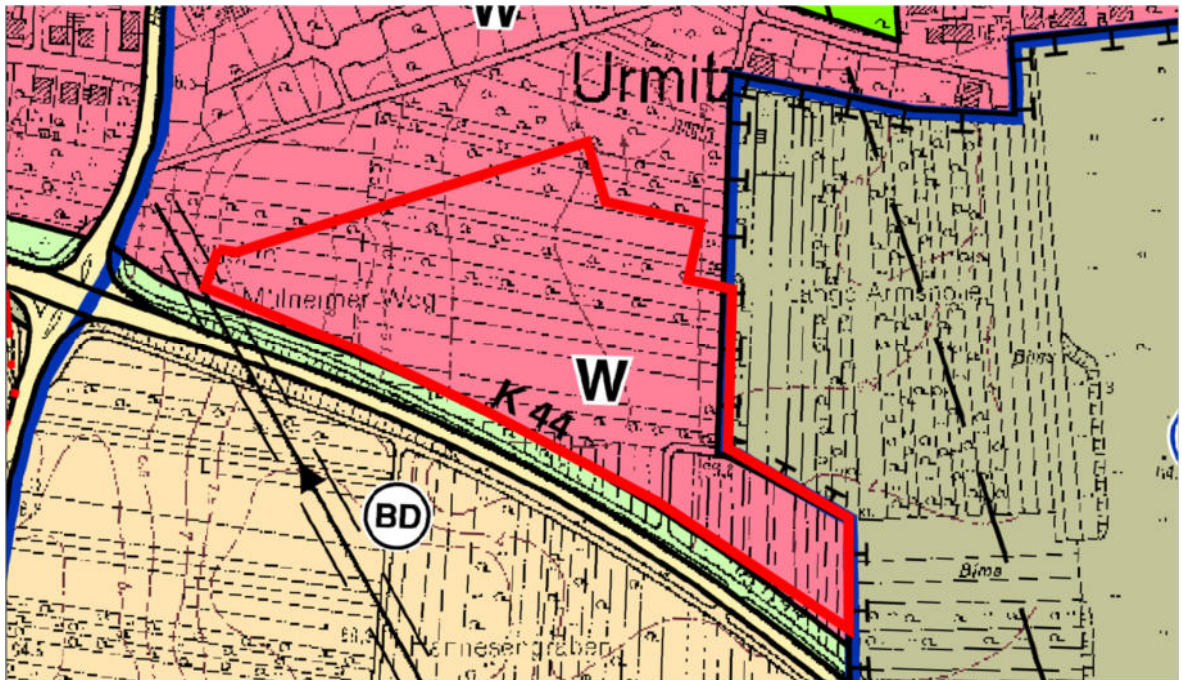
Eine Einbeziehung der beschriebenen Areale in das Wohnbauland von Urmitz bietet sich auch aus erschließungstechnischer Sicht an, da sie über bereits ausgebauten Verkehrsflächen (Hauptstraße, Lehpfad, Raiffeisenstraße) erschlossen werden können, in denen sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 wies für die Ortsgemeinde vor dem Wirksamwerden der 28. Änderung des Flächennutzungsplans folgende mit der Landesplanung abgestimmte Wohnbauflächen aus:

### 1.4.1 Wohnbaufläche zwischen Plangebiet und K 44

Die potentielle Wohnbaufläche liegt unmittelbar angrenzend an die westlichen Teil des Plangebietes.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:4.000:

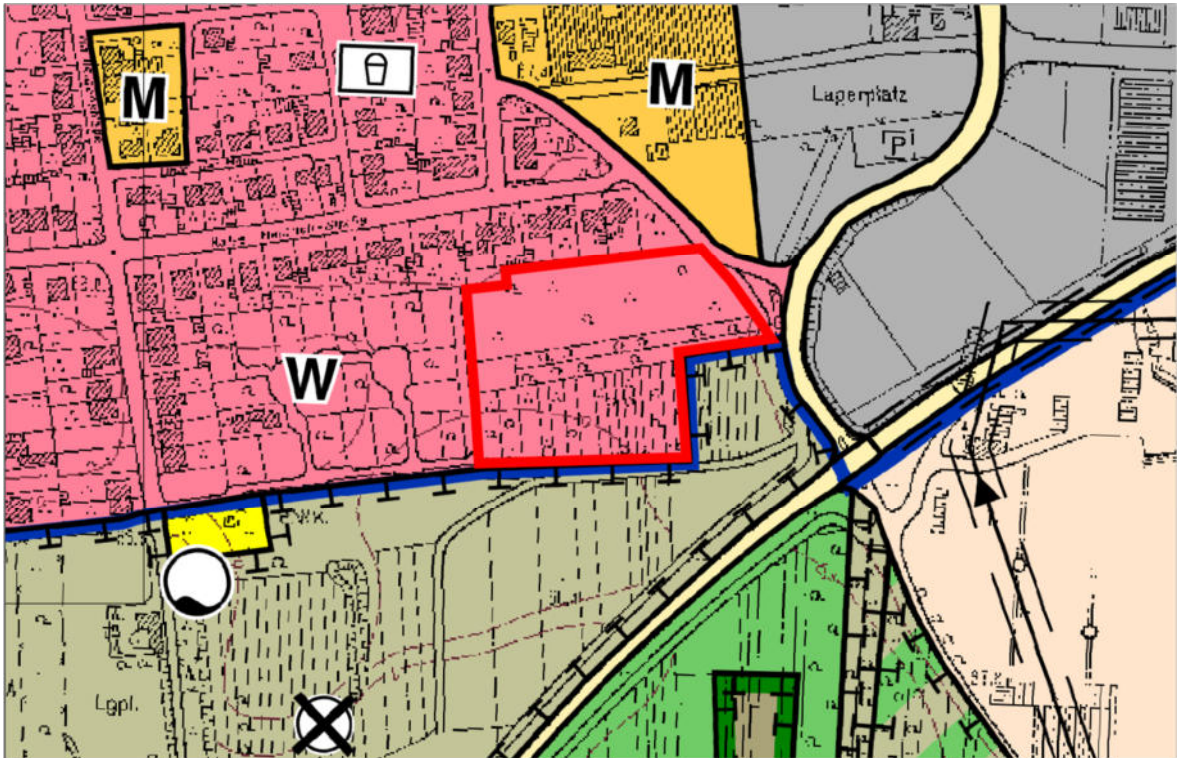


Diese Wohnbaufläche liegt deutlich näher an der Kreisstraße und dem Kiesabbau. Sie ist daher mehr Emissionen ausgesetzt als der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

### 1.4.2 Wohnbaufläche an der Josef-Höfer-Straße

Die Wohnbaufläche liegt unmittelbar am Ortseingang aus Richtung B 9 über die L 126.

Auszug FNP 2000, Maßstab ca. 1:4.000:



Auszug Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab ca. 1:4.000:



Diese Wohnbaufläche liegt deutlich näher an der Landesstraße und unmittelbar gegenüber von gewerblichen Bauflächen. Sie ist daher mehr Emissionen ausgesetzt als der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

### **1.4.3 Alternativenprüfung**

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich die alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen zunächst an den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 orientiert.

Wie sich aus obiger Darstellung ergibt, sind Teile der Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm mehr Emissionen ausgesetzt, als der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Zu den weniger geeigneten Flächen zählen die weiter südlich in Richtung Kreisstraße liegende Fläche und auch die weiter östlich in Richtung Gewerbe liegende Fläche. Daher sind diese Flächen für eine Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bzw. für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ weniger geeignet.

Zwar sind auch innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, diese sind aber mit dem Lärmpegelbereich III vertretbar. Weiter südlich, d.h. im Bereich der Alternativfläche 1, würde der Lärmpegelbereich IV beginnen.

## 1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

### 1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet.

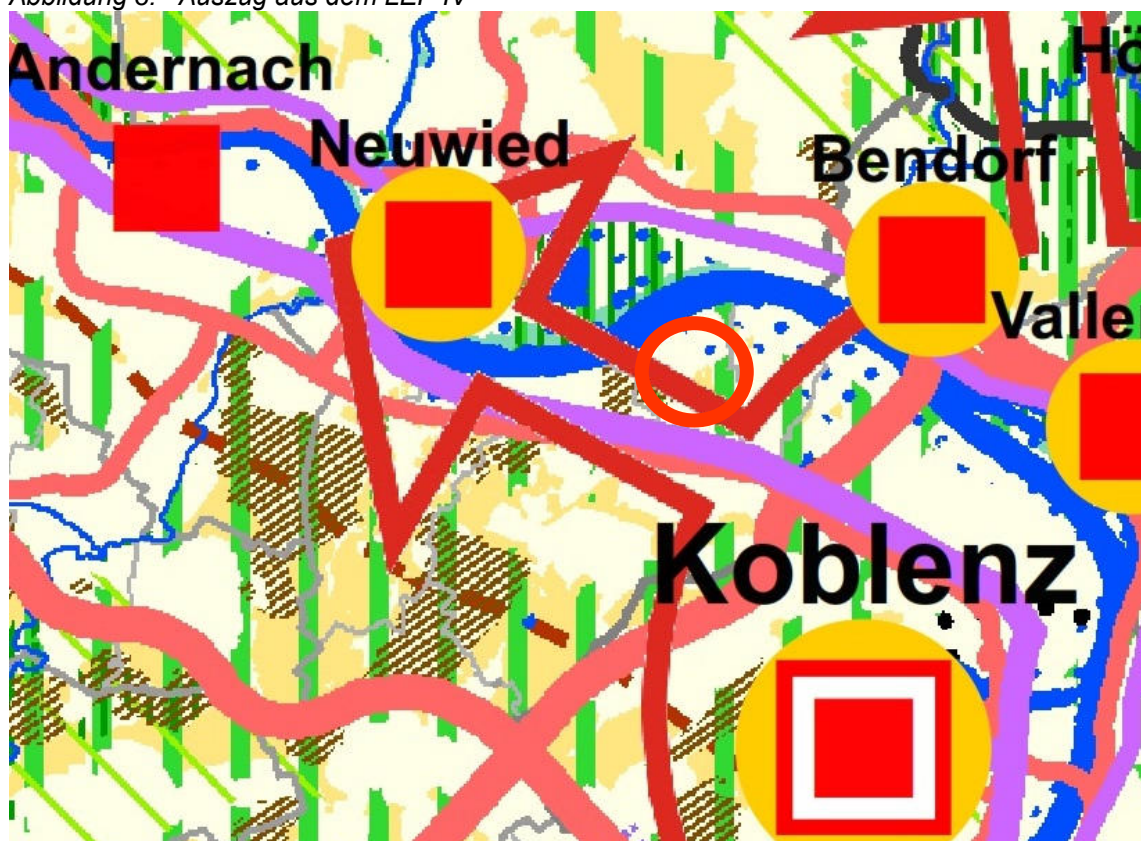
Das Plangebiet befindet sich in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Der Ortsgemeinde Urmitz wird keine zentralörtliche Funktion im LEP IV zugeordnet. Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Andernach im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten). Die Erreichbarkeit zu den nahegelegenen Grundzentren Weißenthurm und Mülheim-Kärlich sowie den Mittelzentren Andernach und Neuwied bzw. dem Oberzentrum Koblenz ist binnen einer halben Stunde über die Bundesstraßen B9 möglich. Somit ist die Daseinsvorsorge durch Geschäftszentren in direkter Umgebung gesichert.

In unmittelbarer Nähe grenzt das Plangebiet an den Erholungs- und Erlebnisraum „Neuwieder Rheintalniederung“ an, der nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist.

Die Ortsgemeinde befindet sich innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) und in einer Flusslandschaft der Ebene. Im Süden grenzt die Ortsgemeinde an Agrarlandschaft an.

Die Ortsgemeinde befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum, innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe und eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Hochwasserschutz.

Abbildung 5: Auszug aus dem LEP IV



(ohne Maßstab)

### 1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald trifft folgende Aussagen zu der Ortsgemeinde und dem Plangebiet.

Abbildung 6: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 grenzt das Plangebiet im Norden an Siedlungsflächen für Wohnen an. Der Geltungsbereich selbst ist als weiße Fläche dargestellt.

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Ortsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunkttraum
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.
- Urmitz liegt im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Die Ortsgemeinde grenzt im Süden an den Regionalen Grünzug
- Die gesamte Ortsgemeinde und somit auch das Plangebiet liegt in einem großen Flusstal und einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
- Der östliche Teil des Plangebietes ist mit einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überlagert.
- Urmitz liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung des Plangebietes.

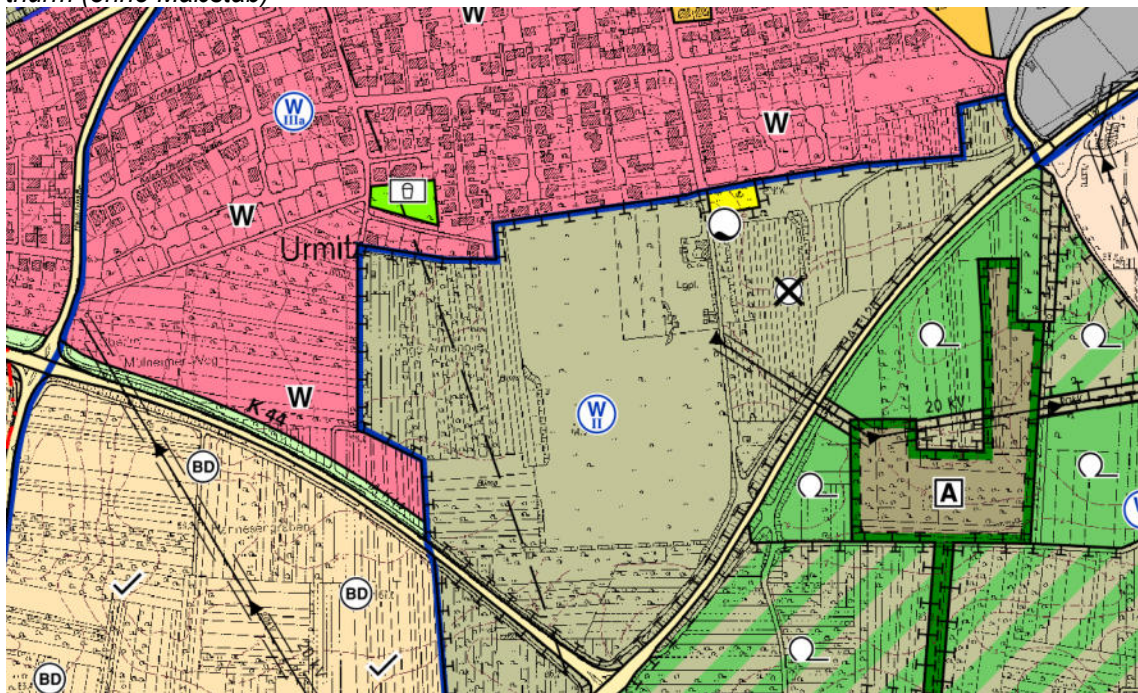
Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

### 1.5.3 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ fand sich im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm für dessen westlichen Teilbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“ und für den östlichen Teilbereich die Darstellung „Landschaftspflegerische Vorrangflächen“.

Damit war der vorliegende Bebauungsplan nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm (ohne Maßstab)



Zur planungsrechtlichen Vorbereitung wurde parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ durchgeführt. Auf die Aussagen der Begründung dazu wird verwiesen. Die Größenordnung der Flächenneuausweisung in der Ortsgemeinde Urmitz und die Verteilung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächenneuausweisungen obliegt dabei der Verbandsgemeinde als Trägerin der Planungshoheit für die Neuaufstellung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans.

Für die 28. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Verbandsgemeinderat am 18.12.2019 der Feststellungsbeschluss gefasst und das Zustimmungsverfahren der Gemeinden nach § 67 Abs. 2 GemO RLP ist abgeschlossen. Die 28. Flächennutzungsplanänderung wurde von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz am 30.10.2020 genehmigt und wurde mit Bekanntmachung vom 22.01.2021 wirksam.

### **1.5.4 Angrenzende Bebauungspläne**

An das Plangebiet grenzen mehrere Bebauungspläne an:

Im Norden befindet sich der Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen III. Abschnitt“ aus 1996 und „Am Kirchentürmchen II. Abschnitt“ aus 1978. Der Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen III. Abschnitt“ wird zurzeit geändert. Die bisherige öffentliche Ortsrandeingrünung, die direkt im Norden an das vorliegende Plangebiet angrenzt, wird in private Grünfläche geändert und an die nördlichen Grundstückseigentümer veräußert. Diese Änderung erfolgt vor dem Hintergrund, dass diese Fläche ihre Funktion als Ortsrandeingrünung nicht mehr erfüllen muss. Zwischen dem Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen II. Abschnitt“ und dem Plangebiet liegt noch der Geltungsbereich der Satzung „Am Widdum“. Der Bebauungsplan „Am Kirchentürmchen II. Abschnitt“ wurde 2018 geändert, wobei auch ein Teil der Satzung „Am Widdum“ aufgehoben wurde. Hier wurde der bisherige Spielplatz in eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte geändert. Im Westen befinden sich die Bebauungspläne „Zwischen Weißenthurmer und Mülheimer Weg“ und „Zwischen Rheintal und Hauptstraße“.

Die angrenzenden Bebauungspläne bzw. die Satzung sehen Wohnbebauung vor. Im Bereich „Kirchentürmchen II. Abschnitt“ sind noch bis zu 3 Vollgeschossen zulässig, im III. Abschnitt hingegen maximal 2 Vollgeschosse. Die Satzung setzt noch strengere Maßstäbe hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der sichtbaren Geschosse. Es sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig, aber das 2. Vollgeschoss muss als Dachgeschoss gestaltet sein.

### **1.5.5 Schutzgebiete**

#### **Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz**

Heilquellenschutzgebiete und Mineralwassereinzugsgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet lag bis vor ca. 5 Jahren innerhalb des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“, ist nun aber nicht mehr davon betroffen. Die geänderte Abgrenzung war schon zuvor bekannt, Rechtsverordnung ist vom 25.03.2019.

Als Gewässer der 1. Ordnung liegt der Rhein in ca. 350 m Entfernung im Norden, Gewässer der 2. oder 3. Ordnung befinden sich nicht in der Nähe.

Auf dem Flurstück 111/12, Flur 13, Gemarkung Urmitz befindet sich eine Wasserfassung zur Eigenversorgung.

#### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ ca. 350 m im Norden und dem Vogelschutzgebiet „NSG Urmitzer Werth“ ca. 470 im Norden, unmittelbar an dieses Vogelschutzgebiet grenzt das VSG „Engerser Feld“ ca. 870 entfernt von dem Plangebiet im Norden an. Zwischen dem Plangebiet und den Natura 2000 Gebieten befindet sich die Ortslage von Urmitz, so dass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Naturschutzgebiet „Urmitzer Werth“ ist deckungsgleich mit dem gleichnamigen Vogelschutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht liegen nicht in der Nähe.

### 1.5.6 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße, Lehpfad und die Raiffeisenstraße. Ansonsten grenzen keine überörtlichen Straßen oder Gemeindestraßen an das Gebiet an. Die Kreisstraße 44 und die Landesstraße 126 verlaufen südlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Die Leitungsbestände des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung führen bis zum Plangebiet. Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

### 1.5.7 Geologische Vorbelastungen

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert, für Rutschungen ebenfalls nicht. Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 und außerhalb von Rohstoffsicherungsflächen.<sup>1</sup> Die Radonkonzentration liegt im westlichen Teil des Plangebietes bei 25,5 kBq/m<sup>3</sup> und im östlichen Teil bei 45,6 kBq/m<sup>3</sup>. Das liegt Radonpotential im westlichen Teil des Plangebietes bei 29,3 und im östlichen Teil bei 30,2.<sup>2</sup> Damit liegen die Radonwerte unterhalb der Werte, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Maßnahmen an Gebäuden empfiehlt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte im Bauleitplanverfahren mit, dass innerhalb des Plangebietes kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Die Behörde wies darauf hin, dass der westliche Teil des Plangebietes im Bereich des auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeldes „Rhenania“ liegt. Das Bergrecht wird noch aufrechterhalten, so dass ein entsprechender Hinweis unter Nummer 4.4 in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Im Verleihungsriß des aktiven Bergwerkfeldes ist beim Landesamt für Geologie und Bergbau lediglich ein Fundpunkt dokumentiert, der sich nicht innerhalb des Plangebietes befindet. Über tatsächlich erfolgten Abbau in dem Bergwerkfeld liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Zudem konnte das Landesamt für Geologie und Bergbau einer Mutungsübersichtskarte aus dem Jahr 1900 entnehmen, dass sich das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Schwemmsteinfabrik befindet, allerdings liegen hierzu keine näheren Unterlagen vor.

Zu Boden und Baugrund – allgemein – teilt das Landesamt für Geologie und Bergbau folgendes mit: *„Nach unseren geologischen Informationen ist im östlichen Bereich des Plangebietes mit künstlich verändertem Gelände zu rechnen. Dies ist vermutlich in Bims-Abgrabungen begründet. Ob und in welchem Maß Abgrabungen und Wiederverfüllungen stattgefunden haben, ist uns nicht bekannt.“*

*Das gesamte Planungsgelände liegt zudem innerhalb der Rheinaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Fluss-*

---

<sup>1</sup> Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, <https://mapclient.lgb-rlp.de/> letzter Aufruf: 31.08.2021

<sup>2</sup> Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 29.08.2021

Empfehlung des Landesamtes für Umwelt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m<sup>3</sup> oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“

*und Hochflutablagerungen sowie hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit auf.*

*Sowohl die Auenablagerungen als auch der Bims und die künstlich aufgebrachten Böden können zudem eine ungleichmäßige und/oder erhöhte Verformbarkeit aufweisen. (...)*

*Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. (...)*

Für das Plangebiet wurde eine „*Geotechnische Untersuchungen und allgemeine Baugrundbeurteilung zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme mit Erkundungen des vorhandenen Untergrundes sowie umwelttechnischen Untersuchungen hinsichtlich einer Abfalleinstufung nach LAGA und der Verordnung über Deponien und Langzeitlager*“ erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Hierzu wurden 12 Kleinrammbohrungen, 10 leichte Rammsondierungen und 2 Versickerungsversuche durchgeführt und ausgewertet. Entsprechend der Aufgabenstellung befinden sich die Versuchsstellen ausschließlich in Bereich der künftigen Straßen und Versickerungsanlagen. Die Böden werden als gut versickerungsfähig eingestuft.

Für die Errichtung der Gebäude sind in jedem Falle eigene Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz teilte im förmlichen Beteiligungsverfahren mit, dass das Plangebiet an eine Altablagerungsstelle mit der Registrierungsnummer: 137 08225-0206 „Auf der Höhe“ angrenzt, diese Altablagerung aber für das Plangebiet keine Beeinträchtigung darstellt.

### **1.5.8 Denkmalschutz**

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Zu dem Vorkommen von Bodendenkmälern gab die Generaldirektion Kulturelles Erbe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme ab, dass westlich benachbart zahlreiche Fundstellen, darunter eine frühgeschichtliche Siedlung und zugehörige Gräberfelder bekannt sind. Daher handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche und es wurden, um Verzögerungen in Bauabläufen aufgrund von archäologischen Funden zu vermeiden, am 05. und am 06.02.2018 eine geomagnetische Prospektion im Plangebiet durch das Büro PZP aus Marburg durchgeführt (Technischer Bericht des Büros PZP vom 12.02.2018, siehe Anlage 8).

Die Untersuchungsergebnisse wurden der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, übermittelt und von dieser ausgewertet (siehe Anlage 9).

Es wurden 3 Befundflächen bewertet.

Die Ergebnisse können den Anlagen 8 und 9 entnommen werden, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm zur Einsicht bereitliegen. Auf die Wiedergabe der Lage der archäologischen Befundstellen wird an dieser Stelle verzichtet. Sie befinden sich grob südlich der Planstraße A.

Die Beurteilung der Generaldirektion Kulturelles Erbe kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Der Befund 1 muss vor Beginn der Erschließungsarbeiten zunächst flächig untersucht werden. Hierfür wird der Oberboden mit einem Bagger abgezogen, der Grabenbefund wie auch der Grubenbefund im Zentrum im Planum präpariert und dokumentiert. Hiernach erfolgt die Anlage von Profilschnitten, mit denen die Tiefenausdehnung der Befunde erschlossen wird. Der Befund hat*

*einen Durchmesser von etwa 30 m. Innerhalb des Grabens können neben der zentralen Grube noch weitere Befunde, eventuell Nebenbestattungen angetroffen werden.*

*Für diese Arbeiten ist ein Zeitraum von etwa 2 Wochen zu veranschlagen.*

*Befund 2 und 3 müssen zunächst durch einen Baggerschnitt in ihrer Funktion geklärt werden. Gegebenenfalls erfolgt eine flächige Freilegung, jedoch nur soweit sich die Befunde innerhalb des durch Zerstörung bedrohten Areals befinden. Hierfür ist ein Feldaufwand von 1 Woche zu veranschlagen.*

*Die Fläche westlich des Befundes liegt nach unseren Fundstellenkartierungen im potentiell am stärksten befundträchtigen Bereich. Durch den Streuobstwiesenbewuchs weist die Geomagnetik hier zahlreiche Lücken auf, die das Ergebnis verunklären. In diesem Bereich sollte der Sachverhalt durch mehrere kleine Sondagen geklärt werden. Hierfür ist ein Zeitraum von drei Tagen zu veranschlagen.“*

Aufgrund dieser Aussagen enthält der Bebauungsplan einen weitergehenden Hinweis zur Archäologie, als im Allgemeinen üblich.

Für die spätere Bauausführung hat dies zur Konsequenz, dass insbesondere im Bereich der Streuobstwiese ggfls. weitere archäologische Untersuchungen erforderlich werden. Dabei sind sämtliche noch weitere archäologischen Untersuchungen ergebnisoffen, unabhängig davon, ob es sich um Baggersondagen in den Befundstellen 1 bis 3 oder um weitere Untersuchungen im Bereich der Streuobstwiese handelt. Durch die stattgefundenen geomagnetischen Prospektionen und deren Auswertung konnte der Bereich potenzieller archäologischer Funde lediglich eingegrenzt werden.

Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungsfrist nach §§ 16 – 21 DSchG RLP ist stets zu beachten.

## 1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

### 1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist von klassifizierten Straßen und gewerblichen Nutzung umgeben. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind von Relevanz, weil mit einem Wohngebiet schutzbedürftige Nutzungen geplant sind. Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung stellt aufgrund der städtebaulichen Neuplanung die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) dar.

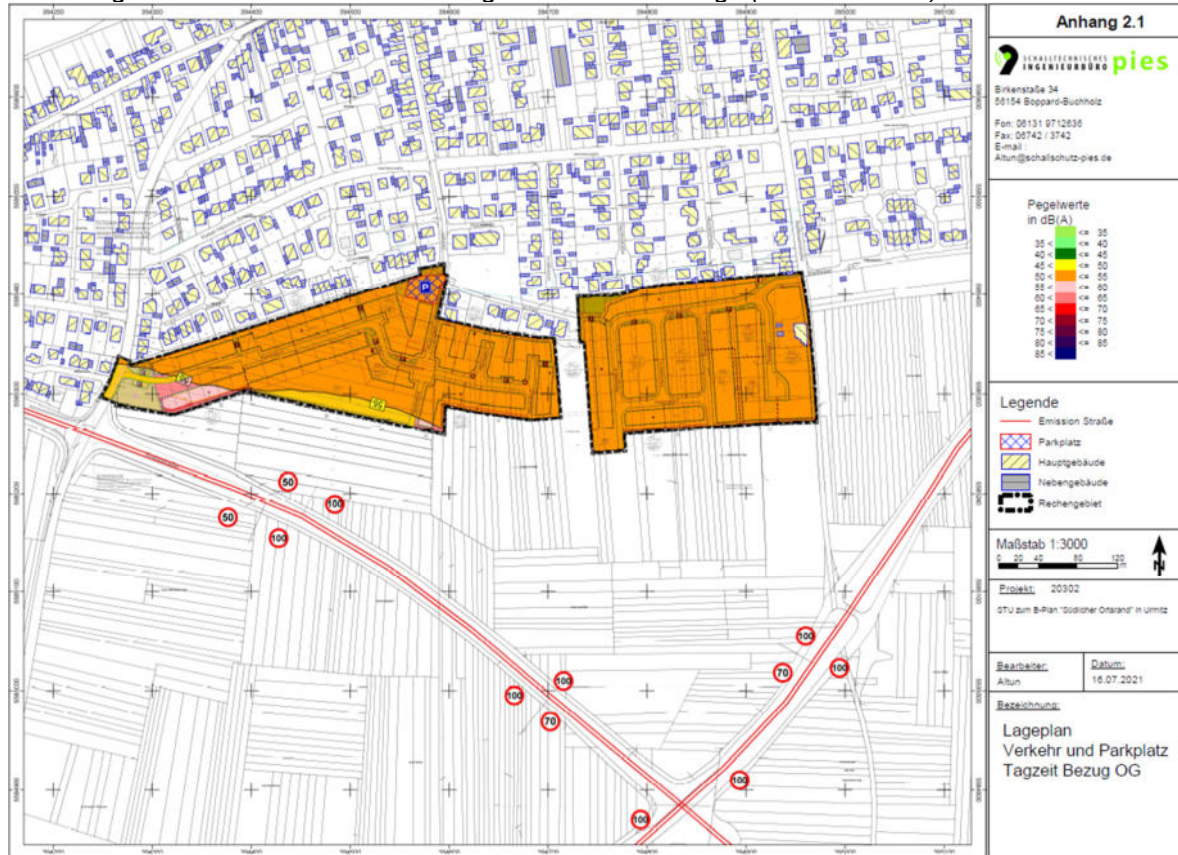
#### Emissionen aus Verkehrslärm

Die Kreisstraße 44 (K44) liegt in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches und verläuft von Westen nach Süden parallel zum westlichen Bereich des Plangebietes. In nordöstlicher Richtung befinden sich die Kreisstraße 44 und die Landesstraße 126 (L 126), die eine der Hauptzufahrtsmöglichkeit zur Ortsgemeinde Urmitz bildet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen für Verkehrslärm tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2016 kam zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes aufgrund von Emissionen aus Verkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags in einem Abstand bis zu 100 m zur K 44 und nachts in einem Abstand bis zu 200 m zur K 44 und L 126 überschritten werden. Gerechnet wurde jeweils für das 2. Obergeschoss mit einer Aufpunkthöhe von 8,4 m.

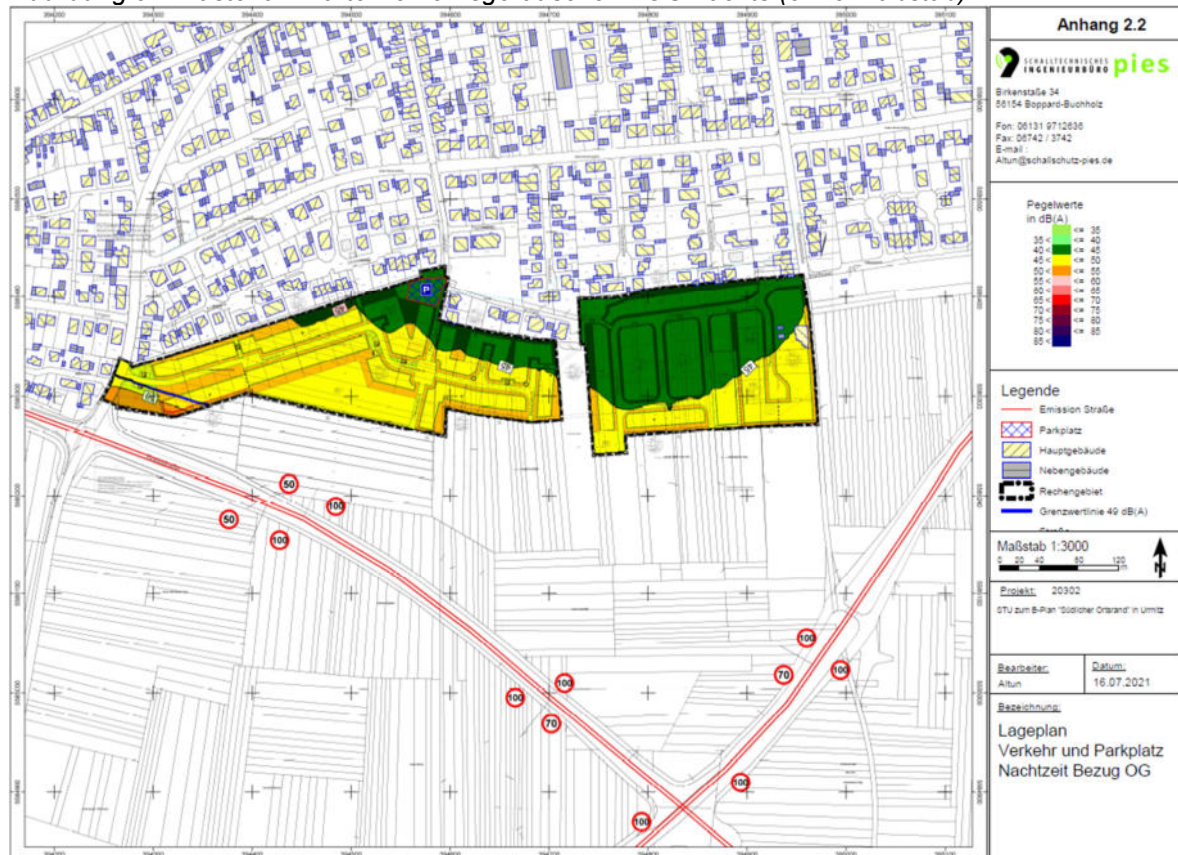
Die Berechnung des Verkehrslärms wurde in dem Schalltechnischen Gutachten für die Offenlage und die erste erneute Offenlage auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) vorgenommen. Mit der 2. Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) vom 04.11.2020 wurde die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) zum 01.03.2021 eingeführt. Die RLS-19 löste damit die zuvor anzuwendende RLS-90 ab. Für die dritte (erneute) Offenlage erfolgte daher eine Neuberechnung auf der Grundlage der RLS-19. Die Neuberechnung führte zu einer Verminderung der Beurteilungspegel und somit einer Verbesserung der städtebaulichen Situationen für den Tageszeitraum, aber zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels und somit einer Verschlechterung der Situation im Nachtzeitraum. Die Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden in Kapitel 1.7.11 beschreiben.

Abbildung 8: Rasterlärnkarte Verkehrsgläusche 2. OG tags (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung vom 16.07.2021, Anhang 2.1)

Abbildung 9: Rasterlärnkarte Verkehrsgläusche 2. OG nachts (ohne Maßstab)



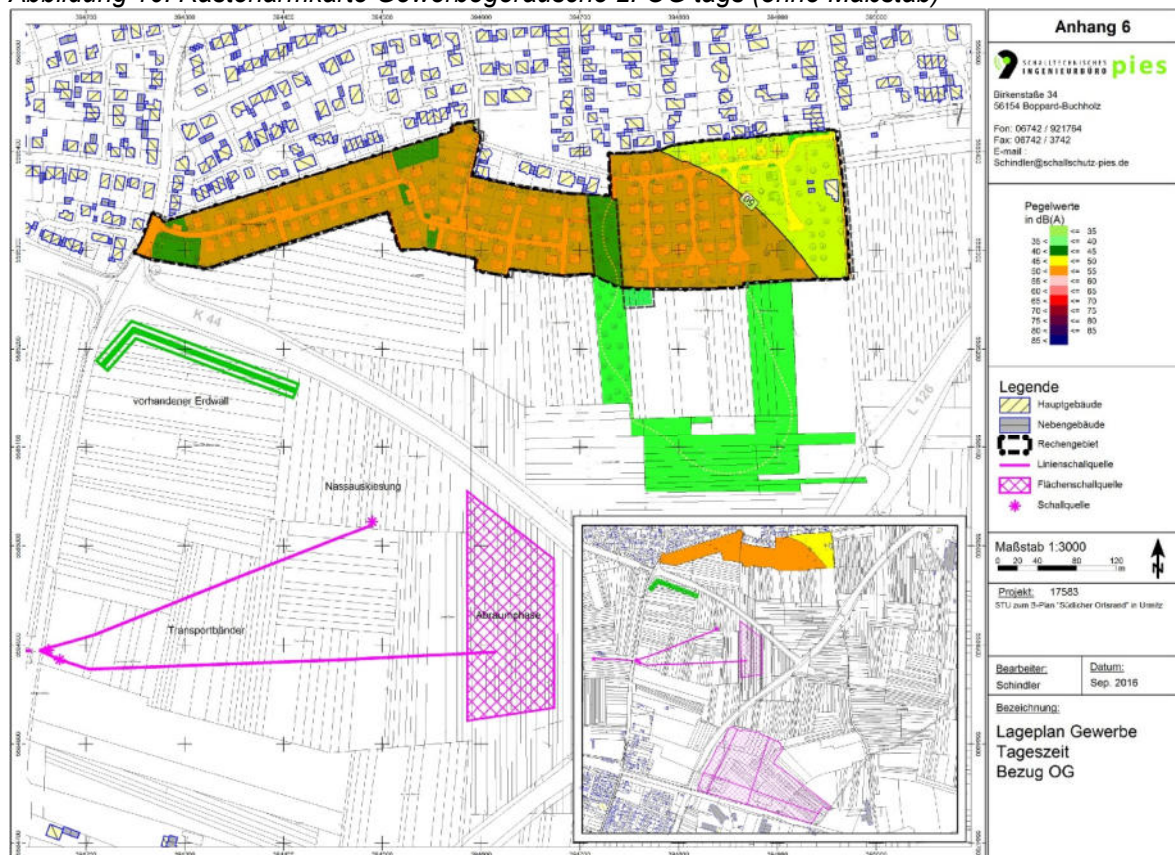
(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung vom 16.07.2021, Anhang 2.2)

Ohne aktiven Schallschutz liegt der Beurteilungspegel tags am südwestlichen Rand (ca. 4 - 5 Grundstücke) über 55 dB(A) und nachts in gut zwei Drittel des Plangebietes über 45 dB(A).

### Emissionen aus Gewerbelärm

Weitere potentielle Nutzungskonflikte stellen die angrenzenden bzw. in der Nähe liegende gewerbliche Nutzungen dar. Für Gewerbelärm liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind gleich denen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Abbildung 10: Rasterlärmkarte Gewerbeeräusche 2. OG tags (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2016, Anhang 3, pdf-Seite 41)

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden Auskiesungsflächen südlich der K 44 berücksichtigt. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie ein Industriegebiet weiter im Süden oder bestehende Betriebe im Osten, liegen sämtlich über 400 m von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet entfernt. Teilweise liegt auch schutzbedürftige Bestandsbebauung zwischen den vorhandenen Betrieben und dem Bebauungsplangebiet.

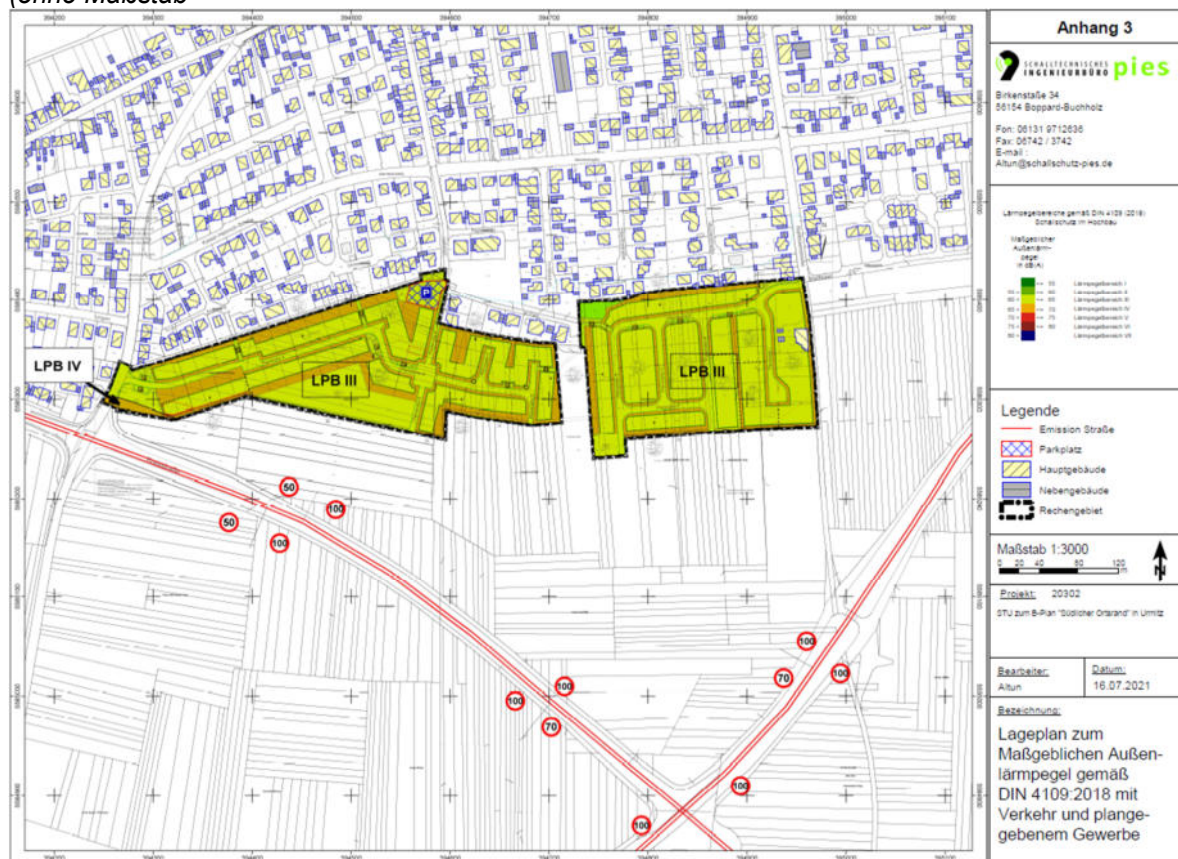
Die Nachtzeit bedurfte keiner besonderen Prüfung, da in den Auskiesungsflächen, als dominante Gewerbeschallquelle, nachts keine Tätigkeiten ausgeführt werden bzw. für nacharbeitende Betriebe im Osten vorangegangenen Lärmmessungen, unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans, an Wohnhäusern noch näher an den Betrieben als das Plangebiet, das Einhalten des Immissionsrichtwerte nachts ergeben haben.

Insgesamt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenwertkriterium der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet über alle Geschosse eingehalten.

### Gesamtlärmbetrachtung

Nach der separaten Betrachtung der Auswirkungen von Verkehrslärm und Gewerbelärm wurde die summarische Betrachtung in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgenommen.

Abbildung 11: Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 mit Verkehr und Gewerbe (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung vom 16.07.2021, Anhang 3)

Das Plangebiet wird komplett von dem Lärmpegelbereich III überdeckt. Lediglich im Südwesten findet sich marginal der Lärmpegelbereich IV, er liegt aber außerhalb der überbaubaren Fläche des Bebauungsplans.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist daher mit Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Kapitel 1.7.11) durchführbar.

### Emissionen aus Landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Osten nur durch einen Wirtschaftsweg getrennt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen

Flächen müssen bei der Verwendung von Spritzmitteln künftig Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen. In welcher Form dies geschieht und ob es überhaupt eine Einschränkung für die Bewirtschafter bedeutet, richtet sich nach der bisherigen Bewirtschaftung, der jeweiligen Wetterlage bei Einsatz von Spritz- und Düngemittel, der Art der Mittel und ob ein abdriftschützender Bewuchs zu den Wohngärten vorhanden ist.

### **1.6.2 Standorteignung, Topografie, Baubestand und Vorbelastungen im Plangebiet**

Das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden leicht abfällig. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland, Obst). Vereinzelt findet sich auch Freizeitnutzung mit kleinen baulichen Anlagen im Gebiet.

Zu den befahrbaren Straßen sind kleinere Erdwälle aufgeschüttet, die aber keine Beeinträchtigung der Topografie darstellen.

Das Plangebiet bzw. die gesamte Ortsgemeinde Urmitz liegt in einem Bereich, in dem aufgrund der bekannten Kriegshandlungen nicht zur Wirkung gelangte Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können. Daher ist bereits, über die übliche Luftbildauswertung hinaus, eine örtliche Untersuchung beauftragt. Die Vor-Erkundung erfolgt vor der Erschließung, allerdings erst nach Freistellung des Geländes von Bewuchs.

### **1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

## 1.7 Darlegung der Planinhalte

### 1.7.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich wurde bezogen auf verschiedene Faktoren ausgerichtet und beidseitig des Obstlehrpfades angeordnet, um eine städtebaulich geordnete Fortsetzung der nördlich angrenzenden Bebauung zu realisieren. Die Größe des Plangebietes ist angesichts der sehr hohen Nachfrage in der attraktiven Wohngemeinde und des langen Zeitraumes, seit dem das letzte Baugebiet in Urmitz ausgewiesen wurde, angemessen.

Die Grundsätze der Abgrenzung des Plangebietes richten sich dabei danach, dass die Ausweisung der Wohnbauflächen in unmittelbarer Angrenzung an das nördlich bestehende Wohngebiet erfolgen soll. Die sehr langen Flurstücke, die noch aus hauptsächlich durch Landwirtschaft geprägten Zeiten stammen, könnten dabei nur als einer von vielen Belangen berücksichtigt werden. Ein betriebswirtschaftlich vernünftiges und effektives Bewirtschaften der verbleibenden Flächen ist jedoch weiterhin möglich. Die Erreichbarkeit der Flächen ist sichergestellt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches konnte eines der erforderlichen Regenrückhaltebecken angeordnet werden, so dass hier eine Abgrenzung des Geltungsbereiches ohne Grundstücksdurchschneidung erzielt werden konnte.

### 1.7.2 Geplante Erschließung

#### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für die Bewohner des neuen Gebietes erfolgt über drei Anbindungen.

Der westliche Teil wird vorrangig von der Hauptstraße und untergeordnet über den Lehrpfad erschlossen. Von der Haupterschließung des westlichen Teilgebietes (Planstraßen A), mit einer Breite von 6,0 m, gehen Stichstraßen (Planstraßen B bis D), mit der gleichen Breite von 6,0 m, ab. Die Stichstraßen verfügen über keine Wendemöglichkeit, so dass an den Einmündungsbereichen, soweit Grundstücke angebunden werden, die nicht von der Planstraße A erreichbar sind, Abstellplätze für Abfallsammelbehälter an den Abholtagen vorgesehen sind. Die Kreuzungsbereiche werden aufgeweitet, um gestalterische Elemente im Straßenraum unterbringen zu können; sie sind so großzügig, dass Sie auch zum Abstellen von Mülltonnen genutzt werden können, ohne dass hierfür separate Flächen ausgewiesen werden müssen. Der westliche Teil verfügt über zwei Äste nach Süden (Planstraße B und D) die eine Erweiterung des Plangebietes nach Süden ermöglichen.

Im Norden, am Lehrpfad, ist ein öffentlicher Parkplatz geplant, um die Besucherverkehre des Baugebietes verträglich unterzubringen. Dieser öffentliche Parkplatz kann selbstverständlich auch von Autofahrern ohne Bezug zu dem Baugebiet genutzt werden. Dies soll auch nach derzeitiger Sachlage nicht ordnungsrechtlich eingeschränkt werden. Die Festsetzung eines Parkplatzes, der zwar vorrangig den Bewohnern des Plangebietes dienen soll, aber auch von jedermann nutzbar ist, ist zulässig. So kann z.B. in einem Bebauungsplan mit z.B. 50 Grundstücken auch eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt werden, die nicht nur von Kindern aus dem Baugebiet besucht werden. Die Ortsgemeinde ist sich bewusst, dass für die Festsetzung des Parkplatzes im Umlegungsverfahren gem. § 55 Abs. 5 BauGB geeignetes Ersatzland von der Ortsgemeinde einzubringen ist. Die Geräuschemissionen des Parkplatzes wurden durch das Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung vom 20.05.2020 geprüft. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A)

zur Tageszeit und von 49 dB(A) zur Nachtzeit wird an allen nächstgelegenen Wohngebäuden eingehalten.

Die Kindertagesstätte nördlich des Plangebietes wird Hol- und Bringverkehr verursachen. Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern können ordnungsrechtliche Anordnungen veranlasst werden.

Innerhalb des Plangebietes selbst sind entlang des Straßenraums ebenfalls vereinzelt und konzentriert öffentliche Stellplätze, allerdings in geringerer Größenordnung, festgesetzt.

Der östliche Teil wird an die Raiffeisenstraße angebunden. Er wird in Form von Ringstraßen und einer Stichstraße mit ausreichender Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge erschlossen. Die Straßen verfügen über eine Breite von 6,0 m. Lediglich die östliche Stichstraße ist mit 5,5 m etwas schmaler. Entlang der Planstraßen A und E sind öffentlichen Straßenraum teilweise Parkplätze ausgewiesen.

In beiden Teilen finden sich Verkehrsgrünanlagen. Fußwege verbinden das Plangebiet mit dem Obstlehrpfad und der Bestandsbebauung im Norden.

Straßenverkehrsbehördliche Anordnungen sind nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung, ebenso wenig, wie die Aufteilung des Straßenraumes verbindlich festgesetzt wird.

Die Böschungsflächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Planung der Verkehrsanlagen baut auf einem Bodengutachten auf. Erforderliche bodenverbessernde Maßnahmen bzw. Bodenaustausch, der zur Tragfähigkeit des Straßenkörpers erforderlich sein kann, richtet sich nach den Aussagen des Bodengutachtens.

### **Leitungsgebundene Erschließung**

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird im Freigefälle an die Bestandsleitungen im Norden angeschlossen. Um die Entwässerung des Plangebietes vollständig im Freigefälle umsetzen zu können, ist es erforderlich, den Bereich beidseitig der Planstraße F und beidseitig der südlichen Teile der Planstraßen E, G und H bis zu ca. 1,2 m über dem derzeitigen natürlichen Gelände anzuheben. Hier sind entsprechend größere Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich.

Das Niederschlagswasser wird in zwei Versickerungs- und Rückhalteanlagen im Süden des Plangebietes geführt. Die geplanten Versickerungs- und Rückhalteanlagen werden aufbauend auf einem Bodengutachten so errichtet, dass sie die Baugrundstücke nicht beeinträchtigen. Die Aussagen und Empfehlungen des Bodengutachten sind örtlich exakter, als die Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau (siehe Kapitel 1.5.7), so dass die Planung der Versickerungs- und Rückhalteanlagen, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bodengutachtens, umsetzbar sind.

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt ebenfalls durch Erweiterung der Bestandsleitungen. Der Grundschutz bei der Löschwasserlieferleistung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes für Wohn- und Mischgebiete mit 48 cbm/h über die Dauer von 2 Stunden ist gegeben. Der Hydrantenabstand wird im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend der Vorgaben des Arbeitsblattes bestimmt.

Zur Stromversorgung sind in jedem Plangebiet Flächen für Trafostationen festgesetzt. Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich.

### 1.7.3 Geplante Art der Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete

Der Großteil des Plangebietes wird als **allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 Abs. 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mit diesen Festsetzungen zu der Art der Nutzung soll sichergestellt werden, dass ein allgemeines Wohngebiet analog der nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete und somit eine familienfreundliche Umgebung entsteht, die nicht durch Betriebe im Inneren und durch in Folge der Betriebe entstehende Geräuschemissionen und ggfls. Verkehrsbelastung im Inneren beeinträchtigt werden. Es werden zudem nur Wohngebäude und dem modernen Wohnen dienende Nutzungen, die auch durch ein fußläufig erreichbares Angebot an Infrastruktur im Gebiet zur Verkehrsminderung beitragen, zugelassen.

#### Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“

Ca. in der Mitte des westlichen Teils wird eine bauplanungsrechtliche Reservierung einer Fläche vorgenommen, auf der nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Die Fläche für „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ war bis vor der zweiten (erneuten) Offenlage im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehen und wurde für die dritte (erneute) vom östlichen Teil des Plangebietes in den westlichen Teil verlegt, da dort die (Alt-)Eigentumsflächen der Familie liegen, die die Wohnanlagen verwirklichen möchte und somit die Abwicklung im gesetzlichen Bodenordnungsverfahren vereinfacht wird. Diese angemessen große Fläche ist ausschließlich für die Nutzung mit seniorenrechtlichem und barrierefreiem Wohnen vorgesehen. Die Fläche umfasst weniger als 3 % der Baufläche und damit einen eher geringen Anteil an dem Gesamtbaugelände. Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, dass der betroffene Personenkreis besser mit Wohnraum versorgt werden kann. Angesichts des demografischen Wandels und dem Bestreben einer möglichst langen selbständigen Lebensweise in den eigenen 4 Wänden für Personen mit Mobilitätseinschränkungen ist diese Festsetzung als städtebauliches Steuerungsinstrument auch erforderlich. Die Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit den Eigentümern deren Grundstücke zurzeit vorrangig in diesem Bereich liegen und ein hohes Interesse an der Zuteilung ebenfalls in diesem Bereich haben.

Es ist Absicht der Eigentümer, dass die Wohnungen für das „seniorenrechtliches und barrierefreie Wohnen“ nur von Personen bewohnt werden dürfen, von denen

- mindestens ein Bewohner/eine Bewohnerin einer Wohneinheit das 60. Lebensjahr vollendet hat oder
- mindestens ein Bewohner/eine Bewohnerin einer Wohneinheit die Voraussetzungen des § 1 des Schwerbehindertengesetzes erfüllt, wobei § 2 des Schwerbehindertengesetzes keine Anwendung findet.

### **Grünflächen**

Die Flächen zum Anpflanzen am Rand des Plangebietes dienen der Eingrünung des Neubaugebietes. Die geringe Breite der Pflanzstreifen in Kombination mit den Abständen die zu landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden müssen, lassen hier nur Strauchpflanzungen und kleinere Bäume zu.

Die öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsgrünflächen in den beiden Teilgebieten verteilt. Die beiden Flächen im Westen der Zufahrt ins Baugebiet sind in einer Größe, die Spielraum für gestalterische Bepflanzungen ermöglicht. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird das Aufstellen von Kulturgütern zugelassen. Ein örtlicher Verein engagiert sich darin den Einwohnern, insbesondere den jüngeren historische Landbewirtschaftung nahezubringen. Dieses Engagement wird durch die Möglichkeit zur Nutzung der öffentlichen Grünflächen von der Ortsgemeinde unterstützt und verleiht dem Baugebiet einen besonderen Charakter.

Die Anlage eines Spielplatzes ist nicht erforderlich, da unmittelbar angrenzend an das östliche Teilgebiet der erst kürzlich hergestellte naturnahe Spielplatz der Ortsgemeinde liegt.

### **1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Grundstücke fallen im Parzellierungsvorschlag für das Plangebiet teilweise kleiner aus, als in dem angrenzenden Plangebiet. Die kleineren Grundstücke tragen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur Eigentumsbildung für weite Schichten der Bevölkerung bei. Da beabsichtigt wird, den Zuschnitt kleinerer bis mittelgroßer Bauplätze zu ermöglichen, und um deren zweckmäßige Ausnutzbarkeit zu erzielen, wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird somit bewusst der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO gewählt. Aufgrund der teilweise geringen Größe der Baugrundstücke ist es erforderlich die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelte zulässige Überschreitung der GRZ um bis 50 % durch Zufahrten, Zuwege, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl baut darauf und auf der Festsetzung der Zahl der maximalen Vollgeschosse auf. Sie beträgt somit das Doppelte bzw. im SbW das Dreifache der Grundflächenzahl.

Die angrenzenden Bestandsgebäude weisen 1-2 Vollgeschosse aus, sodass für den Großteil des Plangebietes max. 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet die Fläche für „Senioren und barrierefreies Wohnen“, hier werden zur besseren Ausnutzbarkeit max. 3 Vollgeschosse (III) festgesetzt. Damit diese Gebäude aber nicht als Fremdkörper wirken, wird zusätzlich eine Traufhöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von  $\geq 22^\circ$  festgesetzt.

### 1.7.5 Höhe der baulichen Anlagen - Gebäudehöhe

Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Höhen werden dabei über Normalhöhennull im DHHN 1992 (NHN) für Abschnitte mit in etwa gleicher Höhenlage festgesetzt. Damit ist der Bezug eindeutig. Die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe über NHN für einen Abschnitt ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Abgrenzung der Abschnitte mit gleicher Höhenfestsetzung erfolgt dabei mit einem Planzeichen als Linie mit offenen Kreisen (siehe Legende zur Planzeichnung unter sonstige Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen innerhalb eines Baugebietes“).

Für die Ermittlung der jeweils festgesetzten Gebäudehöhen wurde dabei wie folgt vorgegangen bzw. wird von folgenden Höhenannahmen für den Hochbau ausgegangen:

Die Gebäudehöhe soll im Großteil des Plangebietes - im WA 1 und WA 2 - maximal 10 m über der künftigen Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen können. Die relative Gebäudehöhe wurde zwischen der zweiten und der dritten (erneuten) Offenlage von 9,0 m auf 10,0 m um einen Meter erhöht, damit eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und ggfls. Staffelgeschoss oder geneigtem Dach möglich ist, sofern das Gebäude nicht deutlich über Straßenniveau errichtet wird. Eine Bebauung mit Flachdach und Staffelgeschoss ist bei rund 10 m über Straßenniveau ebenfalls möglich. Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption wurde ausgehend von den geplanten Achsenhöhen der künftigen Erschließungsstraßen die maximale Gebäudehöhe für jedes geplante Grundstück ermittelt. Dabei wurde die Annahme getroffen, dass ein Gebäude mittig der Front eines Grundstücks errichtet wird. Von der Mitte der Grundstücksfront wird, mittels einer Hilfslinie senkrecht auf die geplante Straßenachse, die Planhöhe über NHN der künftigen Straße an diesem Punkt ermittelt. Auf diese Höhe wurden 10,05 aufaddiert (5 cm Sicherheitszuschlag zugunsten der Bauherren), auf ganze 10 cm aufgerundet und die Festsetzung entsprechend vorgenommen. Die Straßenplanung liegt inkl. Höhenplanung im Entwurf vor und wurde der Ortsgemeinde am 15.06.2020 vorgestellt.

Im SbW wird eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m zugelassen, was mit den zulässigen 3 Vollgeschossen korrespondiert. Die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe erfolgt analog WA 1, wie oben beschrieben. Da das Gebiet für „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW)“ mit höheren Gebäuden bebaut werden darf, wurde hier für Gebäude mit Steildach mit einer Dachneigung von  $\geq 22^\circ$  zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt, die mindestens 4,0 m unter der festgesetzten Gebäudehöhe liegen muss. Mit dieser Höhenfestsetzung ist sichergestellt, dass ein 3. (Voll-)Geschoss wie ein Dachgeschoss wirkt. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von  $> 22^\circ$  wird eine um 1,5 m gegenüber den Einschrieben im Plan über NHN reduzierte Gebäudehöhe festgesetzt, was rund 10,5 m über künftigem Straßenniveau entspricht.

Sowohl innerhalb des SbW, als auch der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, wird über eine gestalterische Festsetzung geregelt, dass ein 3. Geschoss bei Gebäuden mit einer Dachneigung von  $< 22^\circ$  zur Fassade an der Straße und zur rückwärtigen Fassade um mind. 1,0 m zurückgesetzt errichtet werden muss. Dieser Rücksprung ist unabhängig davon, ob das 3. Geschoss im SbW ein Vollgeschoss sein darf oder in den Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 ein Nicht-Vollgeschoss sein muss.

Die Abgrenzung der Höhe der baulichen Anlagen muss dabei bestimmt festgesetzt werden. Die Abgrenzung richtet sich in der Planzeichnung nach der vorgesehenen Grundstücksparzellierung. Da diese aber unverbindlich ist und die Grundstücksaufteilung im Umlegungsverfahren

entsprechend der Zuteilung erfolgt, ist es im Planvollzug nicht auszuschließen bzw. sogar wahrscheinlich, dass ein Baugrundstück in zwei Sektoren mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung entsteht. Daher wird dieser potenzielle spätere Sachverhalt in der Festsetzung ebenfalls mitgeregelt, indem die Höhe gilt, in der mehr als die Hälfte des Baugrundstücks an der Front gemessen fällt. Hierbei wird als das entscheidende Maß die Frontlänge des Grundstücks gewählt und nicht die Grundstücksfläche, da der Einschnitt bzw. die Auffüllung zur Straße die limitierenden Faktoren sind.

Eine Festsetzung auf das natürliche Gelände wird trotz dieser Erschwernisse nicht gewählt, da dieses im späteren Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren schwierig zu prüfen ist.

Zur Orientierung und nachrichtlich, d.h. ohne jeglichen festsetzenden Charakter, werden die Bestandshöhen innerhalb des Plangebietes dargestellt. Sie sind für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe nicht maßgeblich.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt vorrangig aus ortsgestalterischen Gründen und dient der Einbindung in der Landschaft.

### **1.7.6 Bauweise, Haustypen, überbaubare Grundstücksfläche und Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Baugrenzen mit einer Tiefe von mindestens 15 m und durchgängigen Baufenstern in dem Plangebiet bietet eine hohe Flexibilität, um eine gute Ausnutzung der Grundstücke zu sichern und die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen. Nur in kleineren Teilbereichen ist diese Großzügigkeit der Baufenster aufgrund des Grundstückszuschnitts in Verbindung mit einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich. Das Plangebiet soll durch eine bewusste Zurückhaltung bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ein hohes Maß an Flexibilität erhalten, die sich bedingt bereits in der Umgebung widerspiegelt. Um eine städtebauliche und stadtgestalterische Qualität zu erreichen, sind die getroffenen Festsetzungen jedoch erforderlich. Mehr Spielraum durch tiefere Baufenster für individuelle Lösungen ließe das Entstehen eines ungeordneten Gesamtbildes der Ortserweiterung zu.

Das Baugebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Haustypen unterteilt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht dem Grunde nach der offenen Bauweise, d.h. die Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Der Unterschied zur offenen Bauweise besteht nur in der Reduzierung der Gebäudelänge auf 15 m je Einzelhaus und 10 m je Doppelhaushälfte.

Ergänzt wird diese Festsetzung dadurch, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dies entspricht der Nachfrage in der Ortsgemeinde Urmitz. Eine dichtere Bebauung z.B. mit Reihenhäusern ist in den jüngeren Baugebieten der Verbandsgemeinde kaum zu finden.

Lediglich ganz im Westen (WA 2) werden Hausgruppen verbindlich festgesetzt. Diese Einschränkung erfolgt aus Gründen der Abschirmung dieser Bebauung vor dem Verkehrslärm für die eigenen Gärten. Aus dem gleichen Grund wird hier eine stark in die Baufreiheit eingreifende Baulinie nach Süden festgesetzt. Die Gebäude sollen zwingend in Richtung Lärmquelle errichtet werden, um die Außenwohnbereiche zu schützen.

Das WA 1 und WA 2 soll im Wesentlichen dem Einfamilienhausbau dienen, was sich in der Festsetzung der Haustypen widerspiegelt.

Im SbW ist es städtebauliches Ziel eine gewisse Verdichtung zu erreichen, so dass keine Beschränkung auf einen Haustyp für die Fläche für „Senioren und barrierefreies Wohnen“

vorgenommen wird. Im SbW ist eine gewisse Flexibilität erforderlich, um die höheren Baukosten wirtschaftlich darstellen zu können. Die Planung ist aber schon hinreichend konkret, um auch hier eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 31,0 m vornehmen zu können.

Aufgrund der unterschiedlichen Zulässigkeit sowohl von Einzel- und Doppelhäusern, in einem Teilbereich Reihenhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern im Baugebiet kann zudem unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Finanzierungsmöglichkeiten entsprochen werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke richtet sich nach der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte (mindestens 250 m<sup>2</sup> pro Grundstück, auf dem eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann) oder einem Einzelhaus (mind. 350 m<sup>2</sup> pro Grundstück). Grundstücksteilungen, die zu einer nicht erwünschten Verdichtung des Baugebietes führen, werden damit vermieden. Das Erfordernis dieser Festsetzung ergibt sich auch daraus, dass Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind. Die Festsetzungen von Mindestgrundstücksgrößen, die größer als die derzeit festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen sind, könnten im Rahmen des Umlegungsverfahrens dazu führen, dass mehrere Sollansprüche nicht erfüllt werden können. Die Festsetzung von kleineren Mindestgrundstücksgrößen oder sogar der Verzicht auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße könnte zu so kleinen Grundstücken führen, die nicht mehr der Struktur im ländlich geprägten Urmitz entsprechen.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße an sich und auch die gewählte Größe entspricht der in zahlreichen anderen Bebauungsplänen der Ortsgemeinde bzw. der anderen Städte/Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Insbesondere bei der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern handelt es sich um eine übliche Größenfestsetzung, die in vergleichbaren Bebauungsplänen getroffen wurde (z.B. Bebauungspläne „Hinter der Raiffeisenstraße“ und „Am Kirchentürmchen, III. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Urmitz).

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wurde zwischen dem Vorentwurf des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und dem Entwurf des Bebauungsplans zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB reduziert. Für die Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung war noch eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> pro Grundstück für ein Einzelhaus vorgesehen, was aufgrund einer Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Osteifel-Hunsrück auf 350 m<sup>2</sup> abgesenkt wurde. Das Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück war zu diesem Zeitpunkt schon so weit in der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens fortgeschritten, dass mit der Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße auf 350 m<sup>2</sup> pro Grundstück für ein Einzelhaus sichergestellt ist, dass der Plan vollzugsfähig ist und eine sollanspruchsorientierte Zuteilung der neu zu bildenden Grundstücke an die Beteiligten des Umlegungsverfahrens gewährleistet ist.

### 1.7.7 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohnungen pro Wohngebäude ist in dem Baugebiet analog der Dichte (GRZ, Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Haustypen) gestaffelt.

Im WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Reihenhäuser zulässig. Lediglich im SbW bis zu 13 Wohnungen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Neubaugebiet zum weit überwiegenden Teil dem Ein- und Zweifamilienhausbau zugeführt wird und nur konzentriert im SbW Mehrfamilienhäuser errichtet werden können. Dies entspricht der Nachfrage nach Baugrundstücken und/oder Wohnungen. Insgesamt ist das Baugebiet groß genug, um auch in einem kleineren Teilbereich Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wobei diese die baulichen Voraussetzungen für ein

seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen erfüllen müssen. Durch die Errichtung von größtenteils Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen soll neben einer familienfreundlichen Baulandpolitik der Ortsgemeinde das städtebauliche Ziel einer Möglichkeit von generationenübergreifendem Wohnen im selben Haus gestärkt werden.

### **1.7.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Die Festsetzung zu Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Nebenanlagen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Baukörper (Hauptgebäude und Garagen) zu ordnen. Zudem soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass die Garagentore in einem solchen Abstand zur Straße liegen, der noch die Anlage eines Stellplatzes vor der Garage ermöglicht. Dieser Stellplatz zählt dabei nicht zu den notwendigen Stellplätzen (siehe auch Kapitel 1.7.13). Gleichzeitig wird verhindert, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum anhalten müssen, um zu warten, bis ein Garagentor (manuell oder elektrisch) geöffnet ist. Mit der Festsetzung, dass bei Eckgrundstücken zusätzlich zwischen der Garagenseitenwand und der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,0 Meter einzuhalten ist, soll aus stadtgestalterischen Gründen erreicht werden, dass Garagen bzw. Carports nicht mit ihrer Seitenwand direkt an der Straße errichtet werden.

Der Ausschluss von Nebenanlagen zwischen vordere Baugrenze und Straßenbegrenzung wird auf Gebäude beschränkt, da ansonsten auch Boxen für Abfallsammelbehälter oder Einfriedungen im Vorgartenbereich ausgeschlossen wären.

### **1.7.9 Sichtdreiecke**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind auf eine Geschwindigkeit von 30 km/h ausgerichtet. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der „Sichtdreiecke“ eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Die Festsetzung dient der Vorsorge, Verkehrsunfälle aufgrund schlecht einsehbarer Straßen zu vermeiden und Fußgänger, spielende Kinder, Rollstuhl- und Radfahrer vor nahenden Autos zu schützen.

### **1.7.10 Mit Leitungsrechten belastete Fläche und Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung**

Die Leitungsrechte und die Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung dienen den Verbandsgemeindewerken und sind zu einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes erforderlich. Nur der Vollständigkeit halber und nicht festsetzend sind die Leitungsrechte auch zwischen den beiden Geltungsbereichen dargestellt. Die Rückhalte- und Versickerungsflächen sollen möglichst in die Landschaft eingepasst angelegt werden, wozu die entsprechende Festsetzung Nr. 1.11 formuliert wurde.

Ein weiteres Leitungsrecht, insbesondere zur Stromversorgung, ist zwischen den beiden Geltungsbereichen, zwischen dem Fußweg bei der Planstraße D und dem Fußweg in Verlängerung der Straße „Im Feld“, erforderlich.

Die Fläche zwischen den beiden Geltungsbereichen (Obstlehrpfad der Ortsgemeinde Urmitz) befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde, so dass eine Leitungsverlegung hinsichtlich der

Eigentumsverhältnisse unproblematisch ist. Grundsätzlich sind die dargestellten Trassen von allen Versorgungsträgern nutzbar.

### 1.7.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In einem frühen Planungsstadium bzw. vor den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass der Verkehrslärm tags von der K 44 und nachts auch der der L 126 in das Plangebiet hineinstrahlen wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden.

Die (potenziellen) Emissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen führen weder tags noch nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte und des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm. Der Gewerbelärm fließt allerdings in die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel ein. Siehe hierzu auch Kapitel 1.6.1 und die Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2016.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden seitens des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies auch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschimmissionen vorgeschlagen.

Eine Möglichkeit ist das Einhalten von **Schutzabständen**, diese wären aber, insbesondere in der Nachtzeit so großzügig, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag von 55 dB(A) und der Nachtwert von 45 dB(A) bei Berücksichtigung des Verkehrslärms und des Gewerbelärms in nur ca. als 1/3 des Plangebietes möglich wäre (siehe Abbildung 9). Diese Möglichkeit schied daher aus.

Deshalb wurden zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete Alternativen des aktiven Schallschutzes geprüft:

Um im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18805 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 45 dB(A) einhalten zu können, müssten aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen in einer Höhe von mindestens 10 m errichtet werden. Auch diese Variante des Schallschutzes hätte aus stadt- und landschaftsgestalterischen Gründen sowie der damit einhergehenden Kosten und des Flächenverbrauchs zu einer Aufgabe der Planung geführt und wurde nicht tiefergehend betrachtet.

Weitere Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt an der Grenzbebauung der betroffenen Grundstücke mit einer Höhe von 2,0 – 3,0 m und einer Länge von ca. 100 m.

Abbildung 12: Vorschlag einer Lärmschutzwand zum Schutz vor Verkehrslärm (ohne Maßstab)



(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Schalltechnische Untersuchung vom 21.09.2016, Anhang 3, pdf-Seite 40)

Diese aktive Schallschutzmaßnahmen würde zu einer Pegelminderung im Außenwohnbereich und den Erdgeschossen führen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags in Höhe von 55 dB(A) würde eingehalten. Zum Schutz der Obergeschosse wäre allerdings eine Wand mit mindestens 7 m Höhe erforderlich. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 trotzdem in einem Bereich von ca. 200 m zur K 44 und L 126 erforderlich. Daher schlägt das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies zur Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 eine Grundrissorientierung und/oder passive Schallschutzmaßnahmen vor.

Die Ortsgemeinde hat sich mit den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung befasst und entschied sich gegen aktive Schallschutzmaßnahmen. Die Gründe hierfür waren, dass sich die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walles als direkte Sichtbarriere negativ auf den Eingangsbereich der Ortsgemeinde auswirkt. Zudem könnten die Kosten für die Errichtung des Walles oder der Wand nur den begünstigten Grundstücken zugerechnet werden sind. Aufgrund der geringen Zahl an begünstigten Grundstücken würde deren Erschließung bzw. der Schallschutz zur Unwirtschaftlichkeit führen.

Hinzu kommt, dass die aktiven Maßnahmen nur den Außenwohnbereich und das Erdgeschoss für den Aufenthalt während der Tagzeit schützen. Passive Schallschutzmaßnahmen wären in den Obergeschossen und für die Nutzung in der Nachtzeit trotzdem erforderlich. Demnach würde mit der Schallschutzwand nur eine geringe Verbesserung mit hohem Aufwand und negativen städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Auswirkungen erreicht.

Dies führte zu der planerischen Lösung auf den betroffenen Grundstücken eine Riegelbebauung vorzusehen. Die Bebauung durch Ketten- oder Reihenhäuser mit einer durchgängigen

Mindesthöhe von 2,5 m ersetzt die Errichtung eines zusätzlichen Walles oder einer Wand und dient gleichzeitig als Schallschutzmaßnahme. Dies wird auch in der Stellungnahme des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard vom 03.11.2016 bestätigt (siehe Anlage 6).

In dem betroffenen Bereich (Allgemeines Wohngebiet WA 2) wird daher eine Riegelbebauung auf einer Baulinie festgesetzt. Die festgesetzte Riegelbebauung schützt nur die Außenwohnbereich der betroffenen Grundstücke selbst. Die Bebauung im WA 2 wirkt nicht lärmindernd auf angrenzende Grundstücke. Daher wird die Errichtung der Riegelbebauung auch nicht zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Außenwohnbereich benötigt. Die Neuberechnung des Verkehrslärms nach RLS-19 ergab für den Tageszeitraum eine weniger weit in das Plangebiet reichende Isophone, in der der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags eingehalten werden (vgl. Abbildung 8). Da die Riegelbebauung dem Schutz des Außenwohnbereiches dient und dieser üblicherweise nur tagsüber genutzt wird, hätte der Bereich des WA 2 mit der zwingenden Grenzbebauung und der Baulinie auch verkürzt werden können. Städtebaulich wäre dadurch allerdings eine ungeordnete Situation entstanden, die das Straßenbild beeinträchtigt hätte. Daher wird die Festsetzung im WA 2 mit den Hausgruppen und der Baulinie für alle potenziellen ca. 6 Grundstücke beibehalten.

Zusätzlich werden in dem gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen ggfls. in Verbindung mit Belüftungsanlagen festgesetzt.

Darüber hinaus gäbe es die Möglichkeit eine Grundrissorientierung (d.h. keine schutzbedürftigen Räume mit Fenstern in Richtung der klassifizierten Straßen) festzusetzen. Eine derartige Festsetzung schränkt die Individualität bei der Planung der Wohnbebauung, die meist aus Ein- bis Zweifamilienhäusern bestehen wird, sehr stark ein. Daher wird diese Möglichkeit nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die verbindliche Festsetzung kann verzichtet werden, da die Lärminderung auch über passive Schallschutzmaßnahmen allein erreicht werden kann.

Die erforderlichen passive Schallschutzmaßnahmen richten sich nach den Lärmpegeln, die in die Planzeichnung übernommen wurden und Anlage der textlichen Festsetzungen sind.

### 1.7.12 Gestalterische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden Regelungen zur **Dachgestaltung bzw. Gestaltung des obersten Geschosses** getroffen. Es sind alle gängigen Dachformen bis 45° Dachneigung zugelassen.

Versetzte Satteldächer sind aus ortsgestalterischen Gründen nur bis zu einem Versatzmaß von 1,50 m zulässig.

Im gesamten Plangebiet muss das 3. (Voll-)geschoss bei Gebäuden mit einer Dachneigung von < 22° zur Fassade an der Straße und zur rückwärtigen Fassade um mind. 1,0 m zurückspringen. Damit wird erreicht, dass Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, die bei drei Geschossen deutlich dominanter wirken als Gebäude mit steilerem Dach, hinsichtlich der Fassade zur Straße und nach hinten optisch unterbrochen werden. Diese Festsetzung hat gestalterischen Charakter, sie ist keine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

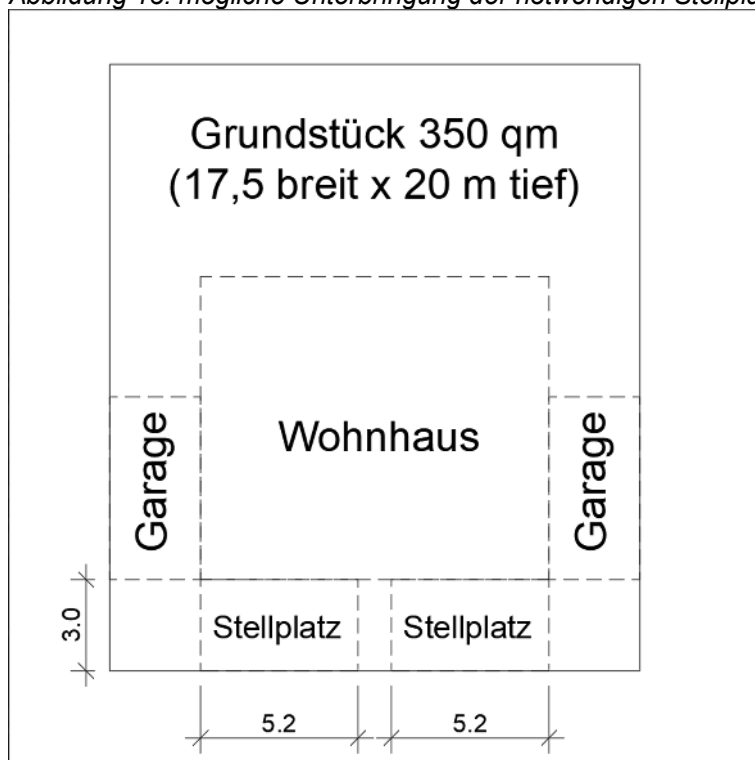
Darüber hinaus werden keine gestalterischen Festsetzungen für Gebäude getroffen, um eine Flexibilität für unterschiedliche – auch moderne - Baustile zu ermöglichen.

### 1.7.13 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

Die Festsetzung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohneinheit korrespondiert mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zu deren Lage. Es soll einerseits eine Anzahl an Stellplätzen gefordert werden, die der Lage der Ortsgemeinde mit mäßiger ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur gerecht wird und gleichzeitig soll ermöglicht werden, diese Mindestzahl auch ohne Einschränkungen auf dem Grundstück unterzubringen.

Im WA 1 und WA 2 können pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte errichtet werden. Demnach sind bei Einzelhausbebauung maximal 4 notwendige Stellplätze nachzuweisen. Dies ist auch bei dem kleinstmöglichen Grundstück innerhalb des Baugebietes möglich.

Abbildung 13: mögliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf kleinen Baugrundstücken



(Maßstab 1:250)

Sofern bei tieferen Grundstücken, die zur Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße dann schmaler sein können, das Wohnhaus in einem Abstand von 5,0 m zur Straße errichtet wird, ist auch bei schmaleren Grundstücken der Nachweis der notwendigen Stellplätze unproblematisch.

Um im SbW die Verdichtungsmöglichkeit nicht über die geforderten Stellplätze zu konterkarieren, wird hier eine geringe Stellplatzzahl gestaffelt nach Wohnungsgröße festgesetzt. Da die Verwirklichung der Planung eines barrierefreien Wohngebäudes und die Zurverfügungstellung von Wohnraum für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“ auch im Interesse der Ortsgemeinde steht, wurde gemeinsam mit der Eigentümerin, die das Projekt realisieren möchte, und deren Architekt eine Festsetzung mit Wohnungsgrößen getroffen, die über der Wohnungsgröße liegt, die häufig nur von einer Person bewohnt wird.

Diese Festsetzung ist vertretbar, da die nachgefragte Wohnungsgröße in der Zielgruppe für zwei Bewohner meist nicht unter 65 m<sup>2</sup> liegt.

Die künftigen Bewohner geben voraussichtlich überwiegend Einfamilienhäuser oder große Wohnungen auf, um barrierefrei wohnen zu können. Die Absicht der Verkleinerung geht oft aber nur bis zu einem Punkt, der nicht zu einer zu großen Einschränkung des gewohnten Platzangebotes führt. Hinzu kommt, dass die einzelnen Räume und Flure in barrierefreien Wohnungen großzügiger ausgelegt werden müssen, um z.B. die Befahrbarkeit mit Rollatoren oder Rollstühlen zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung des Bedarfs an barrierefreiem Wohnraum in Urmitz, d.h. dem öffentlichen Interesse an der Umsetzung der Planung, ist die großzügig bemessene Staffelung nach Wohnungsgröße angemessen.

Alternativen, wie die Errichtung einer Tiefgarage scheidet aus, da die Personengruppe, für die das Gebäude errichtet werden soll, meist Stellplätze in Tiefgaragen nicht annimmt und eine Tiefgarage die Baukosten und somit die Preise für die Wohnungen deutlich erhöhen würde. Eine Festsetzung, die die Errichtung der Gebäude bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Wohnungsanzahl nur mit einer Tiefgarage ermöglicht hätte, käme der Verwirklichung der Vorhaben und somit der Zielgruppe nicht gerecht. Die Erhöhung der GRZ oder deren größere Überschreitung für mehr Stellplätze scheidet aus, um die Bodenversiegelung nicht zu erhöhen.

#### **1.7.14 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft bauen auf den Vorschlägen des Umweltberichtes auf. Einzelne landespflegerische Ziele wurden als Hinweis bzw. als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, da deren rechtsverbindliche Aufnahme in den Bebauungsplan mittels einer Textlichen Festsetzung als zu einschneidend in die privaten Belange (z.B. die Empfehlungen für Gehölzpflanzungen oder die Begrünung von Garagen-Flachdächern) angesehen wird. Für die Umsetzung anderer landespflegerischer Ziele fehlt die Rechtsgrundlage bzw. der Flächenbezug.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen auf externen Öko-Konto-Flächen werden den Eingriffen, die auf privaten und öffentlichen Flächen ermöglicht werden, zugeordnet. Damit kann die Ortsgemeinde in Verbindung mit ihrer Kostenerstattungssatzung ihren Aufwand für die Maßnahmen zum naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag geltend machen.

#### **1.7.15 Hinweise**

Die Hinweise haben keinen Rechtscharakter, dienen aber dem Verständnis der Planung; weisen auf andere Gesetze hin, die unabhängig von dem Bebauungsplan einzuhalten sind oder sind allgemeine Empfehlungen.

## 1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### 1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	in %
Geltungsbereich	72.751 m <sup>2</sup>	100,00 %
Geltungsbereich West	39.517 m <sup>2</sup>	54,32 %
Geltungsbereich Ost	33.234 m <sup>2</sup>	45,68 %
Bauflächen	53.068 m <sup>2</sup>	72,94 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	51.668 m <sup>2</sup>	71,02 %
Senioren und barrierefreies Wohnen	1.400 m <sup>2</sup>	1,92 %
Verkehrsfläche	11.231 m <sup>2</sup>	15,44 %
Straßenverkehrsfläche	9.519 m <sup>2</sup>	13,08 %
straßenbegleitende Parkplätze	451 m <sup>2</sup>	0,62 %
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“	368 m <sup>2</sup>	0,51 %
großer Parkplatz	893 m <sup>2</sup>	1,23 %
Grünflächen	2.793 m <sup>2</sup>	3,84 %
Öffentliche Grünfläche	2.284 m <sup>2</sup>	3,14 %
Private Grünflächen	509 m <sup>2</sup>	0,70 %
Fläche für Versorgungsanlagen*	5.658 m <sup>2</sup>	7,78 %
für Regenrückhaltung	5.535 m <sup>2</sup>	7,61 %
für Abfallbehälter	62 m <sup>2</sup>	0,09 %
für Strom	61 m <sup>2</sup>	0,08 %

### 1.8.2 Kostenschätzung

Der Ortsgemeinde werden durch die vorliegende Planung Erschließungs- oder Planungskosten entstehen.

### 1.8.3 Sonstige Auswirkungen

Durch die Planung wird die Umgebung von Urmitz hinsichtlich ihrer Nutzung verändert.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht und im Fachbeitrag Artenschutz behandelt.

Auswirkungen auf die **umliegende gewerbliche Nutzung**, z.B. durch Einschränkungen der vorhandenen Betriebe, sind mit der Schalltechnischen Untersuchung und dem Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung geprüft worden. Es sind keine Einschränkungen bei den Betriebstätigkeiten anzunehmen.

Auswirkungen durch Immissionen auf **angrenzende Wohnbebauung** könnten durch das Plangebiet ebenfalls entstehen. Das Plangebiet wird verkehrlich an die Raiffeisenstraße und die Hauptstraße angebunden, d.h. an Straßen mit Querschnitten, die die zusätzlichen verkehrlichen Belastungen gut aufnehmen können. Der öffentliche Parkplatz in Verlängerung der Straße Lehpfad wurde hinsichtlich der Emissionen, die von ihm ausgehen können geprüft. Das Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung vom 20.05.2020 kommt zu dem Ergebnis, dass der maßgebliche Immissionsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 59 dB(A) zur Tageszeit und von 49 dB(A) zur Nachtzeit an allen nächstgelegenen Wohngebäuden eingehalten wird.

Durch das Plangebiet werden **Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung** entzogen. Bei der Plangebietsabgrenzung wurde, soweit es die Parzellenstruktur zulässt, Rücksicht auf eine weiterhin gute Bewirtschaftung der verbleibenden Fläche beachtet. Zudem musste ein potenzieller Nutzungskonflikt zwischen künftigen Bewohnern und den Bewirtschaftern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt werden. Eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung z.B. durch Spritzmittel soll ebenso wie eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung im Vorfeld vermeiden werden. Hierzu wurde eine Ortsrandeingrünung auf den privaten Wohnbaugrundstücken festgesetzt. Diese verfolgt nicht nur das landschaftsplanerische Ziel der Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft, sie hat auch schützenden Charakter sowohl für die neuen Bewohner, als auch für die Landwirtschaft. Mit der Bepflanzung wird der Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Spritzmittel in der Landwirtschaft vorgebeugt. Da die Randeingrünung allerdings keinen vollständigen Schutz bieten kann, sind weitere Beeinträchtigungen durch die Anpassung der Bewirtschaftung zu vermeiden. Den Anwendern von Pflanzenschutzmitteln obliegt die Pflicht, eine Abdrift, soweit technisch möglich, zu verhindern. Nach §§ 3 und 6 Pflanzenschutzgesetz darf Pflanzenschutz „nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden.“. Dafür sind vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft „Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis“ aufgestellt worden, an die sich jeder Anwender zu halten hat. Dazu gehören nicht nur die Einhaltung bestimmter Abstände zu Grundstücken, die bewohnt sind oder von Menschen betreten werden, sondern auch die Verwendung von Geräten, die eine größtmögliche Verhinderung von Abdrift gewährleisten (vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 12.06.2018, Az. 1 LB 141/16).

In einem Flyer „Anwendung von Pflanzenschutzmitteln“ des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft heißt es:

„(...)

*Da Abdrift durch leichte Luftbewegungen nicht auszuschließen ist, werden bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln Mindestabstände von zwei Metern bei Flächenkulturen (z.B. Getreide) und fünf Metern bei Raumkulturen (z. B. Obstbäume oder Reben) zugrunde gelegt.*

*Diese Abstände gelten für:*

- *Grundstücke mit Wohnbebauung,*
- *privat genutzte Gärten,*
- *Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind und*
- *unbeteiligte Personen (z. B. Spaziergänger).*

*Sind im Einzelfall größere Abstände festgelegt, ist dies in der Gebrauchsanleitung des Pflanzenschutzmittels vorgegeben.“*

Weitere Informationen sind auch auf der Internetseite des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft unter der Rubrik „Pflanzenbau“ einsehbar ([www.bmel.de](http://www.bmel.de)).

Die Ortsgemeinde hat diesen potenziellen Nutzungskonflikt erkannt und mit der Festsetzung der Eingrünung berücksichtigt.

## 2 Umweltbericht

*gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

### 2.1 Einleitung

Die Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauleitpläne sollen u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 so-wie § 1a BauGB) zu berücksichtigen.

Für die Belange des Umweltschutzes muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Von der Pflicht zur Umweltprüfung kann nur in Ausnahmefällen, wenn keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Umwelt bestehen, abgesehen werden.

In der Umweltprüfung müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Demgemäß ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Das Land Rheinland-Pfalz hat mit den §§ 6 bis 10 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weitergehende Regelungen erlassen.

Die Eingriffsregelung ist ein Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes.

Die weiteren Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Aufgabe des Umweltberichtes ist die Darlegung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf der Grundlage der Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

**Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).**

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

**Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnisse die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).**

Inhalt, Ziele, sowie die Beschreibung der Planfestsetzungen und des Standortes sowie der Bedarf an Grund und Boden können den Unterkapiteln des städtebaulichen Teils entnommen werden.

### **2.1.1 Aufbau und Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan**

Der Umweltbericht (UB) wird, gemäß oben beschriebener Inhalte, in zwei Teilbereiche (1. Phase UB und 2. Phase UB) gegliedert:

1. Einleitung mit Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Darstellung der Umweltschutzziele; Bestandsaufnahme und Bewertung des bisherigen Status Quo ohne die Planung, Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der städtebaulichen Planung.
2. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Ermittlung der planungsbedingten Umweltauswirkungen, geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen; zusätzliche Angaben zur Methodik, Monitoring und Zusammenfassung.

#### **1. Phase UB:**

- Städtebauliche Planung:  
Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Planung wird beschrieben. Insbesondere Angaben zum Standort, Art und Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden werden dargestellt.
- Planungsgrundlagen, Umweltschutzziele:  
Eine allgemeine Bestandsaufnahme enthält die Ermittlung der Planungsgrundlagen in Form von übergeordneten und bindenden Planungen aus Fachplanungen und Fachgesetzen
- Planungsalternativen:  
Es wird untersucht inwieweit andere Planungen umweltverträglicher möglich sind. Falls vorhanden wird auf das Ergebnis übergeordneter Planungen zurückgegriffen.
- Bestandsaufnahme und Bewertung:  
In einer detaillierten Bestandsaufnahme wird der Zustand von Natur und Landschaft (biotischen und abiotischen Faktoren) im Bereich der Planung aufgenommen und in einem Bestandsplan dargestellt.  
Die Bewertung des zuvor beschriebenen Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen. In die Bewertung fließen die Vorbelastungen mit ein, woraufhin die

einzelnen Schutzgüter bezüglich ihrer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit gegenüber möglichen Einwirkungen bzw. ihre Eignung für bestimmte Nutzungen oder Funktionen beurteilt werden können.

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung wird prognostiziert.

## 2. Phase UB:

- Prognose:  
Die Entwicklung bei Durchführung der Planung wird prognostiziert.
- Bewertung der städtebaulichen Planung:  
Die städtebauliche Planung wird bezüglich ihrer Auswirkungen bzw. Eingriffe auf Natur und Landschaft bewertet. Der Eingriff wird qualitativ und quantitativ dargestellt.
- Landschaftsplanerische Vorgaben für das städtebauliche Vorhaben  
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung werden Zielvorstellungen entwickelt. Dabei wird eine möglichst umweltverträgliche Realisierung der städtebaulichen Planung angestrebt.
- Maßnahmen:  
Aufbauend auf der Bewertung der städtebaulichen Planung und der Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft werden Maßnahmen entwickelt, welche zu einer Vermeidung, Verringerung oder einem Ausgleich des Eingriffes beitragen.
- Beschreibung der verwandten Verfahren:  
Die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Analysemethoden und -modelle, Fachgutachten und Schwierigkeiten bei der Erhebung werden beschrieben.
- Monitoring:  
Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden dargestellt.
- Zusammenfassung:  
Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Umweltberichtes werden in einer Zusammenfassung allgemeinverständlich wiedergegeben.

Die Umweltprüfung und deren Beschreibung im Umweltbericht bilden einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss seitens des Planungsträgers der Umweltbericht in der Abwägung berücksichtigt werden. Dabei sind seitens des Planungsträgers alle öffentlichen und privaten Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen.

In der Begründung zu dem Bebauungsplan (städtebaulicher Teil Kapitel 1 mit Unterkapiteln) wird dargelegt, aus welchen Gründen von den landespflegerischen Zielvorstellungen bzw. Maßnahmen aus dem Umweltbericht abgewichen wird. Der vorliegende Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und erarbeitet und beschreibt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB) gesichert. Des Weiteren kann eine Sicherung der Umsetzung über städtebauliche Verträge gem. § 11 BauGB erfolgen. Der Ausgleich des

Eingriffes kann gem. § 1a BauGB und § 200a BauGB auch an anderer Stelle als der des Eingriffs erbracht werden.

Die Finanzierung der Maßnahmen kann über die §§ 135 a bis c erfolgen.

### **2.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, Bedarf an Grund und Boden**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, die am südlichen Ortsrand der Ortslage gelegenen Flächen einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die Ortslage durch die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand in positiver Weise zu arrondieren. Weiterhin soll die drängende Nachfrage nach Wohnbauland in Urmitz berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ wird das Ziel verfolgt, eine adäquate und bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen südlich des Ortszentrums von Urmitz zu ermöglichen. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des entsprechenden Bauflächenbedarfes. Es sollen ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie Flächen für besondere Wohnbedarfe „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SBW)“ festgesetzt werden.

Ausführliche Angaben zu den Inhalten und Zielen des Bebauungsplans können dem städtebaulichen Teil der Begründung entnommen werden.

Der Bedarf an Grund und Boden liegt bei 7,27 ha. Der Flächenumfang der zugeordneten externen Ausgleichsflächen (Ökokonto-Flächen) beträgt insgesamt 2,37 ha.

### **2.1.3 Detaillierungsgrad und inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Im Zuge der Planung wurden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Eigenart der zukünftig geplanten Nutzung neben empirischen Ansätzen vor allem folgende fachgutachterlichen Grundlagenermittlungen sowie vorliegende Fachpläne ausgewertet:

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))
- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm
- Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Mayen-Koblenz
- Bodenkarte M 1: 25.000, Blatt 5511 Bendorf

- Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ der OG Urmitz - Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen. Stand: Oktober 2017. Aktualisierung: April 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, Stand: September 2016
- Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, Stand: 3. November 2016
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Urmitz, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Lkr. Mayen-Koblenz – Magnetometerprospektion am 05. und 06. Februar 2018. Bearbeitung: Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Stand: 2.02.2019
- Gemeinde Urmitz, B-Planbereich „Südlicher Ortsrand“ - Auswertung geomagnetische Prospektion. Bearbeitung: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Stand: 19.02.2019

Im Rahmen des Vorverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnten von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konkrete Abschätzungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt werden.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur vorliegenden Planung wurde nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

**Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Bewertung der Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichts unter Verwendung von fachlichen Grundlagendaten und Fachplanungen; Durchführung faunistischer Untersuchungen und Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Durchführung schalltechnischer Untersuchungen. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Ja	Durchführung einer archäologisch-geophysikalische Prospektion. Im Übrigen wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umfang mit Abfällen und Abwässern	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

BauGB	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Detaillierungsgrad und Prüfmethode im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.	nein	-
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	ja	Darstellung der voraussichtlichen Wechselbeziehung und Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern durch eine Wirkungsmatrix
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen	ja	Es wird auf Nr. 7a und Nr. 7e verwiesen.
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	ja	Es wird auf Nr. 7a verwiesen.

### 2.1.4 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung beschränkt sich auf den vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich und das unmittelbar angrenzende Umfeld.

### 2.1.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

In der nachfolgenden Aufstellung sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, aufgeführt; die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung wird erläutert.

Tabelle 4: Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>Sicherung der biologischen Vielfalt, Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, der Vielfalt der Lebensräume und Lebensgemeinschaften</li> <li>• naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> <li>• artenschutzrechtliche Vorgaben des § 44 BNatSchG</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am südlichen Rand des Plangebiets</li> <li>• Ausweisung von Grünflächen</li> <li>• Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken, Verwendung standorttypischer Laubgehölze</li> <li>• Durchführung faunistischer Untersuchungen; Darlegung einer etwaigen artenschutzrechtlichen Betroffenheit von europäischen Vogelarten bzw. streng geschützten Arten im Rahmen eines Fachbeitrags Artenschutz</li> <li>• Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• Zuordnung von Teilflächen aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“ sowie dem Ökokonto „Thürer Wiesen“ zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Pflanzen, Tiere, Lebensräume'</li> </ul>
	Biotoppauschaltenschutz nach § 30 BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz bestimmter Biotope vor Zerstörung und erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigung</li> </ul>	<p>Biotope nach § 30 BNatSchG werden nicht tangiert.</p>
	FFH-/ Vogelschutzrichtlinie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse.</li> </ul>	<p>Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert und befinden sich nicht im näheren Umfeld.</p>
	<p>Fachplanerische Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzungsplanung VG Weißenthurm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet</li> <li>• Darstellung von „Wohnbauflächen“ (westlicher Teilbereich) und „Landschaftspflegerischen Vorrangflächen“ (östlicher Teilbereich)</li> </ul>	<p>Entsprechende Änderung des FNP für den Bereich „Südlicher Ortsrand“ erfolgte im Parallelverfahren.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planung vernetzter Biotopsysteme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung der überregionalen und regionalen Ziele des Arten- und Biotopschutzes unter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am südlichen Rand des Plangebiets</li> </ul>	

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz	<p>besonderer Berücksichtigung des Biotopverbunds</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung von „Lage im Schwerpunktraum: Entwicklung von „Biotopstrukturen im Agrarraum“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweisung von Grünflächen</li> <li>• Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken, Verwendung standorttypischer Laubgehölze</li> </ul>
Boden	<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können</li> <li>• Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt der bodenökologischen Bedingungen durch Sicherung von Grünflächen und Ausweisung von funktionsgerecht zu begrünenden Freiflächen</li> <li>• Zuordnung von Teilflächen aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“ sowie dem Ökokonto „Thürer Wiesen“ zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Boden'</li> </ul>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Landeswassergesetz (LWG)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässer sind als Bestandteile des Naturhalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</li> <li>• Verunreinigungen sind zu vermeiden, Gebot des sparsamen Umgangs mit Wasser</li> <li>• Beschleunigung des Wasserabflusses ist zu vermeiden.</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur Erhaltung des Gebietswasserhaushaltes, zur Vermeidung von Abflussverschärfungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorgaben zur Verwendung versickerfähiger Beläge für Stellplätze, Zuwegungen usw., Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen</li> <li>• Vorgaben zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet</li> <li>• Einrichtung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</li> <li>• Minderung der Eingriffsflächen durch Ausweisung von funktionsgerecht zu begrünenden Freiflächen</li> <li>• Zuordnung von Teilflächen aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“ sowie dem Ökokonto „Thürer Wiesen“ zur Kompensation etwaig verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Wasser'</li> </ul>
Klima, Luft	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas</li> <li>• Gebiete mit günstigen klimatischen Wirkungen sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung in Verbindung mit Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Bodenfunktion, des Wasserhaushalts und des Arten- und Biotopschutzes.</li> </ul>

Schutzgut	Gesetzliche Vorgaben, Vorschriften, Richtlinien	Inhalte, Ziele	Anwendung, Beachtung
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und Sachgüter (Lärmschutzverordnung (TA Lärm), Immissionswerte für Schadstoffe (BImSchV))</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung schalltechnischer Untersuchungen.</li> <li>• Festsetzung einer Riegelbebauung auf betroffenen Grundstücken</li> </ul>
Landchaftsbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Schönheit und Eigenart im Hinblick auf die Erlebnis- und Erholungsfunktion für den Mensch</li> </ul>	<p>Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Wohngebiete und zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung einer durchgehenden Eingrünung am südlichen Rand des Plangebiets</li> <li>• Ausweisung einer Grünfläche zur Gestaltung der Ortseingangssituation</li> <li>• Ausweisung von Grünflächen</li> <li>• Vorgaben zur Anteilsbepflanzung in den Baugrundstücken, Verwendung standorttypischer Laubgehölze</li> <li>• Zuordnung von Teilflächen aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“ sowie dem Ökokonto „Thürer Wiesen“ zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts 'Landschaftsbild'</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und Eigenart in seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum für den Menschen</li> <li>• Schutz des Menschen vor Gesundheitsbeeinträchtigungen und Belästigungen i.S.d. § 3 (1) BImSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung von Maßnahmen zur möglichst landschaftsverträglichen Einbindung der Wohngebiete; siehe Pkt. „Landschaftsbild“</li> <li>• Durchführung schalltechnischer Untersuchungen.</li> <li>• Festsetzung einer Riegelbebauung auf betroffenen Grundstücken</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (DSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Pflege von Kulturdenkmälern, außerdem deren wissenschaftliche Erforschung und das Einbeziehen der Ergebnisse dieser Forschung in die öffentliche Bildung und Erziehung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer archäologisch-geophysikalische Prospektion</li> <li>• Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit voraussichtlich vorkommenden Grabhügeln und vorgeschichtliche Siedlungsgruppen</li> </ul>

## 2.1.6 Planungsalternativen -

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereiches

Siehe Kapitel 1.4.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen

Der etwa 7,27 Hektar große vorgesehene Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweitung“ und befindet sich im südlichen Anschluss an den Siedlungsbereich von Urmitz. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilflächen von jeweils etwa 3,94 Hektar bzw. 3,32 Hektar Flächenumfang, welche durch einen etwa 30 m breiten Geländestreifen voneinander getrennt sind.

Das kaum geneigte Gelände liegt im Niederterrassenbereich des Rheins auf Geländehöhen von rund 65 m bis 68 m ü.NHN.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Komplex aus Obstanlagen, verschiedenartig strukturierten Gärten, Ackerland, gehölzdominierten Brachen und Grünland.

Das Plangebiet ist heute überwiegend unbebaut. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus, welches im Zuge des Bimsausbaues in den 1960er Jahren genehmigt wurde.

Die westliche Grenze des Plangebiets wird durch die Hauptstraße gebildet, im Osten wird das Plangebiet durch die Raiffeisenstraße bzw. einen Weg in deren Verlängerung begrenzt.

Im Norden schließt ein offen bebautes Wohngebiet an.

Nach Süden schließen weitere Offenlandflächen bzw. Obstbauflächen an, welche sich bis zur Kreisstraße 44 und zur Landesstraße 126 ausdehnen.

### 2.2.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Charakteristisch für das Plangebiet am südlichen Ortsrand von Urmitz ist ein recht kleinräumiges Nebeneinander von Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, brachliegenden Flächen mit unterschiedlich strukturierten Gebüsch und hochwüchsigen Gras-/Staudenfluren, Acker- und Grünland sowie Nutz-/ Ziergartenflächen.

Bei den Brachflächen handelt es sich zumeist um aufgegebene Obstbaumkulturen oder Gärten, zudem liegt ein ehemaliges Bimsabbaugebiet innerhalb des Plangebiets.

Nach Süden und Osten setzen sich im Anschluss an das Plangebiet die genannten Biotop-/ Nutzungstypen fort. Im Übrigen schließen offen bebaute Siedlungsbereiche an.

Hinsichtlich der Biotopausstattung zeichnet sich das Plangebiet insgesamt durch eine relativ hohe Struktur- und Artenvielfalt aus.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)** im Gebiet, welches im Niederterrassenbereich des Rheins liegt, ist überwiegend der Stieleichen-Hainbuchenwald (Silikat) basenreicher Feuchtstandorte der Tieflagen in der frischen Variante. Im westlichen Randbereich bildet die sehr frische Variante des Stieleichen-Hainbuchenwalds die HpnV.

Biotop-/Nutzungstypen (siehe „Landschaftspflegerischer Bestandsplan“)

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz. Stand der Kartierung ist Juni 2016):

- Gebüsch mittlerer Standorte (BB9):  
Gehölzbestände aus autochthonen Sträuchern sowie Bäumen, auf Brachflächen im Plangebiet verbreitet  
*Vegetationstyp. Merkmale:* Es lassen sich im Wesentlichen folgende Ausprägungen unterscheiden:

- Gebüsche aus autochthonen, ausbreitungsstarken Sträuchern (Brombeere, Holunder, Hartriegel), vereinzelt mit Obstbaumrelikten, oftmals in Verzahnung mit Hochstaudenfluren, Krautschicht weitgehend unterdrückt
- vorwiegend linienförmig ausgeformte, geschlossene Gehölzbestände vorwiegend aus halb-/ niederstämmigen Obstbäumen (Relikte brachgefallener Obstanlagen) und Sträuchern, Krautschicht weitgehend unterdrückt
- flächenhafte, lückenhafte Gehölzbestände aus ausbreitungsstarken Bäumen und Sträuchern (Pioniergehölze wie Salweide, Birke, Espe) im Bereich eines ehemaligen Bimsabbaugeländes, in Verzahnung mit trockenen Hochstauden-/ Grasfluren (vgl. LB2)
- weitgehend geschlossener Gehölzbestand aus Nadelbäumen und Pioniergehölzen wie Salweide, Birke, Espe, Hartriegel) im Bereich eines ehemaligen Bimsabbaugeländes

*charakteristische Arten:* Rubus fruticosus, Cornus sanguinea, Sambucus nigra, Corylus avellana, Prunus avium, Prunus domestica, Juglans regia, Salix caprea, Populus tremula, Betula pendula, Picea abies, Rubus idaeus, Rosa canina, Hedera helix

*Altersstruktur:* geringes bzw. mäßiges Entwicklungsalter (Strauchbestände) bis höheres Bestandsalter (Obstbaumrelikte)

*Pflege/ Nutzung:* -

*Zusatzstrukturen:* vereinzelt Totholz bei älteren Obstbaumrelikten, (nitrophytische) Saumstrukturen

Abbildung 14: Beispiele für Gebüsche im Plangebiet



- **Baumreihe (BF1)/ Einzelbaum (BF1):**  
Hierzu zählen die zerstreut im Gebiet auftretenden Baumreihen oder Bäume außerhalb von Gebüschern bzw. von Gärten.  
*Vegetationstyp. Merkmale:*
  - Baumreihe aus Birken (*Betula pendula*) im mittleren Bestandsalter im östlichen Bereich des Plangebiets
  - Baumreihe aus Walnuss, Birke, Hainbuche im mittleren bis höheren Bestandsalter nahe einem Pferdestall im zentralen Bereich des Plangebiets
  - einzelstehende Nadelbäume im mittleren Bestandsalter*Altersstruktur:* mittleres bis höheres Bestandsalter  
*Zusatzstrukturen:* -
- **Obstbaum (BF4)/ Obstbaumgruppe (BF5):**  
Hierunter fallen die zerstreut im Gebiet auftretenden Obstbäume außerhalb von Obstanlagen bzw. von Obstgärten oder -wiesen.  
*Vegetationstyp. Merkmale:* vorwiegend hochstämmige Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Walnuss, Apfel), mittleres bis höheres Bestandsalter  
*Altersstruktur:* mittleres bis höheres Bestandsalter  
*Pflege/Nutzung:* -  
*Zusatzstrukturen:* vereinzelt Baumhöhlen, Stammrisse, Totholz
- **Erwerbsobstanlagen (HK4):**  
zu Erwerbszwecken angelegte Obstbaumkulturen, teilweise abgezaunt, verbreitet im Plangebiet  
*Vegetationstyp. Merkmale:* streifenförmig angelegte, zu Erwerbszwecken bewirtschaftete Kulturen aus in Reihen gepflanzten, kleinkronigen (nieder-/halbstämmigen) Obstbäumen, Unternutzung bzw. Gras-/Krautschicht: weitgehend geschlossene, wiesenartige Vegetation, periodisch gemäht, auf mittleren, gut nährstoffversorgten Standorten; bereichsweise fehlende bis lückenhafte Vegetation durch Herbizideinsatz;  
*Altersstruktur:* überwiegend mittleres Bestandsalter, teilweise höheres Bestandsalter, partiell Neupflanzungen (Bestände sind innerhalb einer Kultur weitgehend altershomogen.)  
*Hauptbaumarten:* Kirsche, Pflaume  
*Pflege/Nutzung:* intensiv bzw. mäßig intensiv  
*Zusatzstrukturen:* untergeordnet (Baumhöhle bei älterem Bestand), Saumstrukturen entlang von Nutzungsgrenzen  
*Beeinträchtigungen:* kleinkronige/ niederstämmige Kulturen, Pflanzenschutzmitteleinsatz  
*Hinweis:* für den Landschaftsraum typische Nutzungsform

Abbildung 15: Erwerbsobstanlagen unterschiedlichen Bestandsalters



- **Streuobstgarten (HK1):**  
private, zumeist abgezaunte Gartenflächen mit nicht erwerbsmäßig genutzten Obstbaumbeständen, im Plangebiet verbreitet (insbesondere im östlichen Bereich)  
*Vegetationstyp. Merkmale:* Rasenflächen mit Besatz aus vorwiegend in Reihen gepflanzten, kleinkronigen (nieder-/halbstämmigen) Obstbäumen, teilweise im Komplex mit Beerensträuchern, Ziergehölzen und Hecken; teilweise kombiniert mit Kleintierhaltung  
*Hauptbaumarten:* Kirsche, Pflaume, Birne, Apfel, Walnuss  
*Altersstruktur:* überwiegend mittleres Bestandsalter, vereinzelt höheres Bestandsalter, partiell Neupflanzungen  
*Pflege/Nutzung:* mäßig intensiv bis extensiv  
*Zusatzstrukturen:* untergeordnet  
*Beeinträchtigungen:* vorwiegend kleinkronige/ niederstämmige Bestände

Abbildung 16: Beispiele für Obstgärten



- **Streuobstwiese (HK2):**  
- mit verschiedenen Obstbaum-Hochstämmen bepflanzte Wiese als wesentliches Element des „Obstlehrpfads“ im Anschluss an das Plangebiet (siehe Abb. 20). Durch die Fläche verläuft ein befestigter Fußweg.

*Vegetationstyp. Merkmale:* extensiv gepflegte Glatthaferwiese, welche mit zahlreichen hochstämmigen Obstbäumen (Kirsche, Walnuss, Apfel, Pflaume, Birne) in lockerer Anordnung bepflanzt wurde.

*Unternutzung:* extensiv gepflegte Glatthaferwiese, mäßig artenreich, periodisch gemäht

*Altersstruktur:* Baumschicht: mittleres Bestandsalter (ca. 20 Jahre); Gras-/Krautschicht: mehrjährig

*Pflege/ Nutzung:* extensiv

- mit Obstbaum-Halbstämmen bepflanzte, streifenförmige Wiese im zentralen Bereich des Plangebiets

*Vegetationstyp. Merkmale:* Wiesenfläche mittlerer Standorte mit Besatz aus halbstämmigen Obstbäumen im geringen Bestandsalter

*Pflege/ Nutzung:* extensiv

*Hinweis:* Bei der Obstwiese im Bereich des „Obstlehrpfads“ ist eine Einstufung als „magere Flachland-Mähwiesen“ gemäß § 15 LNatSchG möglich. Bei der mit Obstbaum-Halbstämmen beplanten, streifenförmigen Wiese innerhalb des Plangebiets ist dies nicht der Fall, da der Kräuteranteil unter 20 % liegt.

- Acker (HA0), intensiv bewirtschaftet:

Hierunter fallen eine Teilfläche eines etwa 7000 m<sup>2</sup> großen Ackerschlags im westlichen Teil des Plangebiets sowie eine Teilfläche eines circa 2 ha großen Ackerschlags im Osten des Plangebiets. Derzeitige Kulturen sind Weizen bzw. Gerste.

*Vegetationstyp. Merkmale:* Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung (Düngemittel- und Pestizideinsatz, Bodenbearbeitung) weisen die Ackerflächen eine verarmte Ackerbegleitflora aus Arten der einjährigen Ackerunkrautgesellschaften auf.

*Pflege/ Nutzung:* intensiv

*Beeinträchtigungen:* Düngemittel- u. Pflanzenschutzmitteleinsatz, Monokulturen

Abbildung 17: Ackerfläche im westlichen Teil des Plangebiets



- Ziergarten (HJ1):  
Grünfreiflächen mit dem Charakter von Zier- bzw. Freizeitgärten, vereinzelt im östlichen Teil des Plangebiets  
*Vegetationstyp. Merkmale:* Charakteristisch für die Ziergartenflächen im Gebiet sind Rasenflächen, Ziersträucher (z.B. Flieder, Forsythie, Rose, Kirschlorbeer, Essigbaum), Nadelholzhecken (Eibe, Fichte), Staudenbeete. Vereinzelt treten Nadel-, Laub- bzw. Obstbäume (z.B. Kastanie, Birke, Fichte) im zumeist mittleren Bestandsalter auf.  
Teilweise treten Zier-/Freizeitgärten im Komplex mit Nutz-/Obstgärten auf.  
Baumhöhlen, Totholz o.ä. sind bei dem Gehölzbestand augenscheinlich nicht vorhanden.  
*Pflege/ Nutzung:* intensiv bzw. mäßig intensiv  
*Zusatzstrukturen:* Gartenteich (s. FF1), Komposthaufen
- Nutzgarten (HK2):  
Gärten mit Nutzgartencharakter treten vereinzelt im Plangebiet auf. Sie dienen vorwiegend der Produktion von Gemüse und Beeren für den privaten Verbrauch. Teilweise sind sie verzahnt mit Obst- oder Ziergärten.  
*Vegetationstyp. Merkmale:* Kennzeichnend sind Grabeland und Beerensträucher, zudem kleine Rasenbereiche, vereinzelt Staudenbeete und Ziergehölze.  
*Pflege/ Nutzung:* intensiv bis mäßig extensiv  
*Zusatzstrukturen:* Holzstapel, Komposthaufen

Abbildung 18: Beispiele für Nutz-/Freizeitgärten



- Rasen (HM4):  
zerstreut im Gebiet auftretende, regelmäßig gemähte Bereiche mit rasenartiger Vegetation (außerhalb von Gartenflächen), Nutzung vorwiegend zu Freizeit-/Spielzwecken (z.B. zum Aufstellen von Spielgeräten)  
*Vegetationstyp. Merkmale:* mäßig artenarme Vegetationsbestände aus verbreiteten Arten der Scher-/Trittrasengesellschaft, teils im Komplex mit Gehölzen  
*Pflege:* mäßig intensiv bis mäßig extensiv (Mulchmähd)

- Gebäude (HN0):  
Neben Wohngebäuden befinden sich im Plangebiet drei teils leerstehende Gebäude in Massivbauweise, wobei es sich vermutlich um Betriebsgebäude eines ehemaligen Bimsabbaubetriebs handelt.  
Zudem befinden sich im Gebiet kleinere Gartenhütten und Gewächshäuser sowie zwei Pferdeställe (Holzbauweise).

Abbildung 19 leerstehendes Gebäude sowie Wohnhaus (letzteres am östlichen Rand des Plangebiets)



- Gartenteich (FF1):  
Innerhalb einer Gartenfläche im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Folienteich (Grundfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus ist ein sehr kleiner Folienteich (ca. 3 m<sup>2</sup>) im Randbereich eines Obstgartens vorhanden.  
*Vegetationstyp. Merkmale:* Der größere Teich weist einen Röhrichtsaum und partiell Schwimmblattvegetation auf.
- Feuchte (frische) Hochstaudenflur, flächenhaft (LB1):  
Auf ungenutzten bzw. brachgefallenen Teilflächen treten im Gebiet zerstreut frische, vorwiegend nitrophile Hochstaudenfluren auf.  
*Vegetationstyp. Merkmale:* ausdauernde, mäßig artenarme, zumeist nitrophile Hochstaudenbestände (Brennesseldominanzbestände) auf gut nährstoffversorgten Standorten, teilweise in Verzahnung mit einzelnen Arten der Glatthaferwiesen, teils ansetzende Verbuschung bzw. im Komplex mit Gehölzbeständen (Gebüsche, Obstbäume)  
*charakteristische Arten:* *Urtica dioica*, *Galium aparine*, *Dactylis glomerata*, *Arrhenatherum elatius*, *Elymus repens*, *Cirsium arvense*, *Bryonia dioica*  
*Altersstruktur:* vorwiegend mehrjährig  
*Pflege/Nutzung:* keine  
*Beeinträchtigungen:* Nährstoffeintrag, Dominanzbestände weniger expansiver Arten

Abbildung 20: nitrophile Hochstaudenfluren, im Komplex mit Gebüsch



- Trockene Hochstaudenflur, flächenhaft (LB2):  
flächenhafte, mäßig trockene Hochstaudenfluren auf gestörten Standorten im Bereich eines ehemaligen Bimsabbaugebietes  
*Vegetationstyp. Merkmale:* relativ artenreiche, ruderales Hochstauden-/Grasfluren mäßig trockener Standorte, in Verzahnung mit Gehölzbeständen (Gebüsch/ Pioniergehölzen), charakteristisch sind Arten des Origanetalia, ansetzende Verbuschung  
*charakteristische Arten:* Origanum vulgare, Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata, Trifolium campestre, Trifolium pratense, Erigeron annuus, Solidago canadensis, Hypericum perforatum, Origanum vulgare, Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata, Calamagrostis epigejos, Achillea millefolium  
*Altersstruktur:* vorwiegend mehrjährig  
*Pflege/Nutzung:* keine

Abbildung 21: trockene Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch im Bereich des ehemaligen Bimsabbaugebietes



- Brachgefallene Fettwiese (EE1):  
Vereinzelt sind streifenartige Wiesenflächen im Plangebiet brachgefallen.

*Vegetationstyp. Merkmale:* Kennzeichnend sind Vegetationsbestände aus Grünlandarten der Glatthafergesellschaft (Arrhenatheralia elatioris-Gesellschaft) mit zunehmenden Aufkommen von Arten ruderaler, zumeist nitrophytischer Hochstaudenfluren (vorwiegend *Urtica dioica*, *Galium aparine*, *Cirsium arvense*).

*Altersstruktur:* vorwiegend mehrjährig

*Pflege/Nutzung:* keine

*Zusatzstrukturen:* Gehölzbestände (Obstbäume, Gebüsche)

- **Fettweide (EB0):**  
durch Pferde beweidete Grünlandflächen im zentralen Bereich des Plangebiets, teils mit Obstbaumbeständen  
*Vegetationstyp. Merkmale:* mäßig artenarme Vegetationsbestände aus verbreiteten beweidungsverträglichen Grünlandarten mittlerer Standorte und –bei geringer Nutzung– nitrophytischen Hochstauden, bereichsweise Trittschäden, partiell höherwüchsige Geilstellen mit Disteln usw.,  
bereichsweise verzahnt mit Gehölzbeständen (Obstbäume, Gebüsche)  
*Altersstruktur:* mehrjährig  
*Pflege/Nutzung:* mäßig intensiv bzw. extensiv  
*Zusatzstrukturen:* Gehölzbestände (Obstbäume, Gebüsche)  
*Hinweis:* Es ist keine Einstufung der Weiden als „magere Flachland-Mähwiesen“ gemäß § 15 LNatSchG gegeben, da der Kräuteranteil unter 20 % bzw. der Anteil der Störzeiger über 25 % liegt.

Abbildung 22: Pferdeweiden mit unterschiedlicher Nutzungsintensität



- **Fettwiese (EA1):**  
kleinere Grünlandflächen (Mähwiesen), zerstreut im Untersuchungsraum, Vegetationsbestände aus verbreiteten Arten gut nährstoffversorgter Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) frischer Standorte; bei sehr extensiver Pflege zunehmendes Aufkommen zumeist nitrophytischer Hochstauden  
*Pflege/ Nutzung:* extensiv  
*Altersstruktur:* mehrjährig  
*Pflege/Nutzung:* extensiv  
*Zusatzstrukturen:* Gehölzbestände

*Hinweis:* Es ist keine Einstufung als „magere Flachland-Mähwiesen“ gemäß § 15 LNatSchG gegeben, da der Anteil der Störzeiger über 25 % liegt bzw. der Anteil an Kräutern unter 20 % liegt.

- Wohnbauflächen (SB0):  
Hierzu zählen das wohnbaulich genutzte Grundstück im Osten des Plangebiets sowie das Wohngebiet nördlich des Plangebiets.  
Die Bebauung ist ein- bis zweigeschossig und besteht vorwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern. Die wohnbaulich genutzte Bebauung im Plangebiet stammt aus den 1960er Jahren. Die Grünfreiflächen weisen zumeist den Charakter von Zier- bzw. Freizeitgärten (vgl. HJ1) auf.
- Feldweg, befestigt (VB1):
  - befestigter (geschotterter) Feldweg in Verlängerung des `Lehpfads`, lückenhafte Trittpflanzenvegetation zwischen den Fahrspuren
  - bituminös befestigter Weg in Verlängerung der Raiffeisenstraße
- Feldweg, unbefestigt (VB2):  
unbefestigter Weg mit weitgehend geschlossener, wiesenartiger Vegetationsbedeckung unmittelbar nördlich des Plangebiets, periodisch gemäht
- Rad-, Fußweg (VB5):
  - bituminös befestigter Rad-/Fußweg am Westrand des Plangebiets parallel zur Hauptstraße
  - befestigter Fußweg (wassergebundene Decke) im Bereich des Obstlehrpfads und in dessen Anschluss, vegetationslos
  - Grasweg, periodisch gemäht
- Gemeindestraße (VA3):  
versiegelte (bituminös befestigte oder gepflasterte) Gemeindestraßen innerhalb sowie im Anschluss an das Plangebiet

Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht werden von der Planung nicht tangiert und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets. Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301- beträgt etwa 350 m, wobei sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet der Siedlungsbereich von Urmitz befindet. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen.

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz werden ebenfalls nicht tangiert.

Gemäß „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS) liegt das Plangebiet in einem „Schwerpunkt- raum: Entwicklung von „Biotopstrukturen im Agrarraum“.

### Tierwelt

Durch das recht kleinräumige Nebeneinander von unterschiedlich strukturierten Gebüsch, Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, hochwüchsigen Gras-/Staudenfluren, Acker- und Grünland sowie Nutz-/Ziergartenflächen stellt das Plangebiet potentiell zahlreiche Habitatangebote bereit.

Bei den Gehölzbeständen im Gebiet überwiegen neben Sträuchern kleinkronige Obstbäume (nieder-/ mittelstämmig) im geringen bis mittleren Bestandsalter.

Alter Baumbestand mit entsprechenden tierökologisch relevanten Zusatzstrukturen wie Totholz, Baumhöhlen o.ä. tritt nur recht vereinzelt auf.

An älterem Obstbaumbestand wurden vereinzelt kleine Höhlungen sowie Stammrisse festgestellt.

Abbildung 23: Beispiele für eine Höhlung bzw. einen Stammriss bei Obstbaumbestand



Einschränkungen der Habitateignung ergeben sich v.a. durch landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Nutzung (v.a. Pestizideinsatz).

Innerhalb des Planungsgebiets wurde eine **faunistische Untersuchung** zu den Tierartengruppen **Vögel, Tagfalter und Heuschrecken** im Jahr 2017 durchgeführt.

Die Vor-Ort-Untersuchungen wurden von Herrn Diplom-Biologen Peter Weisenfeld sowie Sigrid Schmidt-Fasel durchgeführt.

Die Ergebnisse werden ausführlich in einem „Fachbeitrag Artenschutz“ erläutert.

### Vogelwelt

Bei den Erhebungen im Jahr 2017 wurden insgesamt 39 verschiedene Vogelarten im Gesamtgebiet kartiert. Bis auf 3 Arten wurden alle erfassten Arten als Brutvögel eingestuft.

Die Artenanzahl ist insgesamt als überdurchschnittlich einzustufen; das Gebiet weist auch ein vielfältiges Angebot an nutzbaren Vegetationsstrukturen auf.

Auch von der Anzahl der erfassten Vogelindividuen liegt das Gebiet nach Einschätzung der Gutachter über dem Durchschnitt.

Sämtliche europäische Vogelarten zählen zumindest zu den besonders geschützten Arten.

Die meisten der erfassten Arten werden als ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten<sup>3</sup> eingestuft.

<sup>3</sup> vgl. "Gruppen der ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten" zum „Mustertext Artenschutz“ des LBM Rheinland-Pfalz

Folgende gefährdete bzw. streng geschützte Vogelarten wurden nachgewiesen:

Der streng geschützte Grünspecht nutzte sowohl den westlichen als auch den östlichen Teilbereich des Gebiets als Brutrevier, es wird von einem Brutpaar im Gesamtgebiet ausgegangen.

Der in Rheinland-Pfalz gefährdete Feldsperling wurde als Brutvogel im westlichen Teilgebiet eingestuft.

Der ebenfalls in Rheinland-Pfalz gefährdete Haussperling wurde sowohl im westlichen als auch im östlichen Teilbereich als Brutvogel erfasst.

Der streng geschützte, aber als ungefährdet geltende Turmfalke nutzte das gesamte Gebiet als Teil eines Jagdhabitats. Es besteht ein Brutverdacht für das Plangebiet oder zumindest das nähere Umfeld, ein Brutplatz konnte aber nicht gefunden werden.

Die streng geschützte Greifvogelart Sperber nutzte das westliche Teilgebiet als Teil eines Jagdhabitats.

Der in Rheinland-Pfalz als gefährdet geltende Pirol trat im östlichen Teilbereich als Nahrungsgast auf.

Die streng geschützte, aber nicht als gefährdet geltende Waldohreule brütete im Jahr 2016 mit 3 Jungvögeln in einem alten Pferdestall (Anwohneraussage) im westlichen Teilgebiet. Bei den Erhebungen im Jahr 2017 konnte die Art aber nicht nachgewiesen werden.

Abgesehen von Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star und Wacholderdrossel, welche alle als Brutvögel erfasst wurden, wurden aber keine typischen Vogelarten von Streuobstbeständen erfasst. Die in Streuobstbeständen potentiell vorkommenden gefährdeten Charakterarten wie Steinkauz, Wendehals usw. konnten nicht erfasst werden. (Alter Baumbestand mit entsprechenden tierökologisch relevanten Zusatzstrukturen wie Totholz, Baumhöhlen o.ä. tritt auch nur recht vereinzelt auf.)

#### Fledermäuse

Bei den Untersuchungen wurden keine Fledermaus-Quartiere im Plangebiet nachgewiesen. Anzeichen auf eine Quartiersnutzung wie ein- oder ausfliegende Individuen o.ä. konnten nicht festgestellt werden.

In einem Schuppen/ ehemaligen Stallgebäude im westlichen Teilgebiet wurde Kot einer größeren Fledermausart gefunden. Das Ausleuchten der Spalten brachte aber keinen Hinweis auf eine Wochenstube oder nur auf eine einzelne Fledermaus. Aufgrund der eher geringen Kotmenge dürfte es sich am ehesten um einen Tageshangplatz eines Männchens einer größeren Fledermausart handeln.

Im Zuge der Untersuchungen wurden drei Fledermausarten als Jagdgäste nachgewiesen (siehe auch Plan „Flugbewegungen der kartierten Fledermäuse“):

- Das Gebiet wurde von zahlreichen Individuen der Zwergfledermaus (Schätzung zwischen 20 und 30 Tieren) als Jagdhabitat genutzt. Aufgrund des hohen Gebüsch- und Baumanteils ist das Gebiet gut als Nahrungsraum geeignet. Jagdflüge waren im gesamten Plangebiet verteilt zu verzeichnen, wobei eine ausgeprägte Präferenz für Gebüsch- und Saumstrukturen zu erkennen war.
- Der Große Abendsegler jagte mit mindestens 2 Exemplaren über einem mit höheren Bäumen bestandenen Bereich des westlichen Teilgebiets. Die Art nutzte die Fläche für einen längeren Zeitraum zur Jagd.

- Die Breitflügel-Fledermaus wurde in zwei Bereichen des westlichen Teilgebiets erfasst. Dort wurde jeweils ein jagendes Exemplar erfasst.

Generell lässt sich feststellen, dass das Planungsgebiet aufgrund seiner hohen Strukturvielfalt ein sehr gutes Jagdhabitat für Fledermäuse darstellt.

Sämtliche Fledermausarten zählen zu den „streng geschützten“ Arten und sind gemäß FFH-Richtlinie von gemeinschaftlichem Interesse. Die nachgewiesenen Arten gelten in Rheinland-Pfalz als gefährdet.

#### Tagfalter

Es wurden innerhalb der westlichen Teilfläche 4 Tagfalterarten, innerhalb der östlichen Teilfläche 12 Arten nachgewiesen.

Insgesamt wurden 12 verschiedene Tagfalterarten im Gesamtgebiet kartiert.

Darunter befanden sich mit den Arten Hauhechel-Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen, Blutströpfchen (Sechsfleck-Widderchen) drei besonders geschützte Arten.

Bei den sonstigen erfassten Tagfalterarten handelt es sich weder um geschützte Arten noch um Arten der „Roten Listen“.

#### Heuschrecken

Im Rahmen der Erhebungen wurden vier Heuschreckenarten erfasst.

Darunter befanden sich keine gefährdeten und/oder geschützten Arten.

Tabelle 5: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“

Biotop-/ Nutzungstypen	Typ/ Nr.	Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)	nat. Arten- und Strukturvielfalt	Hemerobie/ Maturität	Isolation/ Vernetzung	Repräsentanz, Verbreitung im Natur-/Kulturraum	Ersetzbarkeit	Entwicklungspotential	Bemerkung/ Schutzkategorie/ Sicherungsrang	Gesamtbewertung
feuchte (frische) Hochstaudenfluren	LB1	6	3-4	6	4-5	5	2-3	6	P.v.B.	mittel
trockene Hochstaudenfluren	LB2	6-7	5	6	4-5	5-6	2-3	6	P.v.B.	mittelhoch
Gebüsch mittlerer Standorte	BB9	6	4-6	6	5-6	5	4-6	6-7	P.v.B.	mittelhoch
Obstbaum/ Obstbaumgruppe	BF4/ BF5	6	5-6	5-6	4-5	5-6	4-6	6-7	B2 P.v.B.	mittelhoch
Baumreihe/ Einzelbaum	BF1/ BF3	5-6	4-5	5-6	4-5	3-5	4-6	6	P.v.B.	mittelhoch
Fettwiese	EA1	5	4	4-5	4-5	5	3	5-6	P.v.B.	mittel
Fettweide	EB0	5	4	3-5	4-5	5	3	5-6	P.v.B.	mittel
Brachgefallene Fettwiese	EE1	6	4-5	6	4-5	5	3	6	P.v.B.	mittel
Gartenteich	FF1	6-7	5	3-4	4	5	5	7	-	mittelhoch
Acker	HA0	3	2	2	4	3-4	1-2	5	-	mäßig
Streuobstgarten	HK1	6	5	4	4-5	5-6	3-5	5-6	-	mittelhoch
Streuobstwiese	HK2	6	5-6	4-5	4-5	5-6	3-5	6-7	B2 P.v.B.	mittelhoch
Erwerbsoberfläche	HK4	5-6	4-5	3	4-5	5-6	3-6	5-6	-	mittel, tlw. mittelhoch
Ziergarten	HJ1	5	4-5	3-4	4	3-4	3-6	5	-	mittel
Nutzgarten	HJ2	4	3	2-3	4	4	2	5	-	mäßig
Rasen	HM4	3-4	3	3-4	4	3	2-3	5	-	mäßig

**Erläuterungen der Bewertungskriterien:**

- Gefährdungsgrad, Seltenheit und Verbreitung (Rarität)

Parameter	Rote Liste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten sowie der Lebensräume Vorkommen (regional) seltener, potentiell gefährdeter oder gefährdeter Arten
Wertstufe 1-9	pessimale bis optimale Lebensraumbedingungen
Wertstufe 1	vegetationsfreie Fläche, Innenstadt mit dichter Bebauung, Industriegebiete, durch Emission stark belastet.
Wertstufe 2	sehr intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, durch Emission stark belastete Bereiche
Wertstufe 3	Intensiväcker, stark verarmtes Grünland, Sport-/Zierrasen
Wertstufe 4	Nutzfläche (eutrophe, nivellierte Einheitsstandorte) Ubiquisten der Siedlungen.
Wertstufe 5	Nutzfläche mit geringer Anzahl standortspezifischer Arten, hohe Benutzungsintensität, Äcker und Wiesen ohne spez. Flora und Fauna; Siedlungsgebiete mit intensiv gepflegter Anlage
Wertstufe 6	artenarme Wälder, Feldgehölze mit wenigen regional spez. Arten, Äcker und Wiesen mit standortspez. Arten, Sukzessionsfläche
Wertstufe 7	extensiv genutzte Flächen mit Rote-Liste Arten, oligotrophen Arten; Hecken, Bachsäume, Sukzessionsfläche mit Magerkeitsanzeigern, Wiesen und Äcker mit stark zurückgehenden Arten.
Wertstufe 8	extensive Kulturökosysteme, Komplex mit bedrohten Arten, mit größerem Aktionsraum
Wertstufe 9 =	Gebiete mit überregionaler, gesamtstaatlicher Bedeutung alt., oligotrophe Ökosysteme mit Spitzenarten, geringe Störungen, großflächig.
- **Natürliche Arten- und Strukturvielfalt (Diversität)**  
 Abhängig von der Schichtstruktur (Kraut-, Strauch- und Baumschicht) von der Habitat- und Strukturvielfalt (Totholz, Altholz, Steinhaufen, ...) und der natürlichen Artenvielfalt.  
 Geringster Wert: vegetationslose, teilversiegelte Flächen  
 höchster Wert: vielfältig strukturierte, artenreiche Naturwälder
- **Hemerobie, Maturität**  
 Grad der menschlichen Einflussnahme (metahemerobe Ökosysteme bis ahemerobe Systeme, ohne menschliche Einflussnahme) und Reifegrad (Zeitraum bis zur Entwicklung der Biozönose).
- **Isolation, Vernetzung, Flächengröße**  
 räumlich/funktionaler Verbund von Lebensräumen
- **Repräsentanz im Naturraum**  
 un-/typisches Ökosystem des Naturraums
- **Ersetzbarkeit, Entwicklungsdauer, Regenerationsfähigkeit**  
 räumliche und zeitliche Dimension der Wiederherstellbarkeit von Ökosystemen.
- **Entwicklungspotential**  
 Zusammenwirken der Standortfaktoren für die Bildung differenzierter Ökosystemtypen.
- **Schutzkategorien**  
 Die Spalte Nr.8 enthält Angaben über bestehende Schutzkategorien.

§ 30	nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotoptypen
B	Rote Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen
1	Biotoptypen mit tatsächlichem oder extrem starkem Verbreitungsrückgang, hoher Empfindlichkeit und hoher Belastung.
2	Biotoptypen mit tatsächlichem oder starkem Verbreitungsrückgang, hoher Empfindlichkeit und hoher Belastung.
3	Biotoptypen mit mittlerer Rückgangstendenz, mittlerer Empfindlichkeit und mittlerer Belastung.
4	nicht allgemein zurückgehender Biotoptyp mit mittlerer Empfindlichkeit, mittlerer Belastung.
P.v.B.	nach Planung vernetzter Biotopsysteme zu erhalten und zu entwickeln
BK	Objekt nach Biotopkataster Rheinland-Pfalz
FFH	nach FFH-Richtlinie besonders ausgewiesene Schutzgebiete
VSchRI	nach Vogelschutz-Richtlinie besonders ausgewiesene Schutzgebiete

### 2.2.2 Schutzgut Boden

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Bodenkarte Bendorf um

- erodierte Parabraunerden aus bimstephra-/kiesführendem Hochflutlehm bis –ton über kiesführendem Terrassensand bis –kies (westlicher Teil)
- Pararendzinen aus carbonatischem, grusführendem Kippsand über carbonatische, kiesführendem Terrassensand in Auenlage (östlicher Teil)

Sie gehören zur Bodengroßgesellschaft der Auen und Niederterrassen.

Im mittleren bis östlichen Bereich des Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau im Zuge eines früheren Bimsabbaus anthropogen überformt; dort weist die Bodenkarte Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen aus.

Bei den erodierten Parabraunerden und Pararendzinen handelt es sich um im Naturraum relativ weit verbreitete Bodentypen. Der Anteil an versiegelten und befestigten Böden ist gering. Die Natürlichkeit der landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Böden wird als mittel bis hoch eingestuft.

*Tabelle 6: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Bodens*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Bodentyp	erodierte Parabraunerden	Pararendzinen
• Entstehung		Alluvial/ Diluvial	Diluvial
• nutzbare Feldkapazität		mittel	gering
• Bodenfunktionswert		mittel-sehr hoch	gering
• Erosionsgefährdung		gering (aufgrund der Topografie)	gering (aufgrund der Topografie)
• Ertragspotential		hoch	mittel
• Ackerzahl		hoch-sehr hoch	mittel
• Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		/	/
• Standorttypisierung		Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt	Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der Niederterrasse des Rheins. Abgesehen von einem Gartenteich (Folienteich mit ca. 100 m<sup>2</sup> Grundfläche) befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich tangiert im äußersten nördlichen Randbereich das Überschwemmungsgebiet (HQ 200) des Rheins. Es handelt sich dabei um ein Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit. Im Übrigen wird das Überschwemmungsgebiet des Rheins durch die Planung nicht tangiert.

Hinsichtlich des Grundwassers handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter. Kennzeichnend ist die Grundwasserlandschaft der quartären und pliozänen Sedimente.

Das Plangebiet lag bisher innerhalb des Wasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“.

Im Dezember 2013 wurde durch Veröffentlichung im Staatsanzeiger seitens der SGD Nord eine „Rechtsverordnung über den Erlass einer vorläufigen Anordnung im Verfahren zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet linksrheinisches Wasserschutzgebiet „Koblenz-Urmitz“ in den Gemarkungen ....“ bekannt gemacht.

Die vorläufige Anordnung wurde getroffen, da befürchtet wurde, dass andernfalls die mit der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes verfolgten Ziele beeinträchtigt werden könnten.

Entsprechend der Arbeitskarte liegt der südliche Ortsrand der Ortsgemeinde Urmitz überwiegend nicht mehr in der Wasserschutzzone. Die Rechtsvorschriften gelten daher für den Bereich zwischen dem südlichen Ortsrand und der K 44 / L 126 nicht mehr.

Mit Schreiben vom 27.05.2014 bestätigt die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, untere Wasser-  
schutzbehörde, dass das Wasserschutzgebiet außer Kraft getreten ist und durch die vorläufige Anordnung der SGD Nord ersetzt wird. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Bereichs der vorläufigen Anordnung.

*Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wassers*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Grundwasserneubildung	mäßig (75-100 mm/a)	mittel
• Grundwasserüberdeckung	mittel	mittel
• Nitratrückhaltevermögen	mittel-hoch	hoch
• Wasserschutzgebiete	nicht (mehr) tangiert	-
• Oberflächengewässer	mittel-hoch (Folienteich)	mittel-hoch

## 2.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Mittelrheinische Becken weist eine besondere Temperaturgunst auf.

Die mittleren Niederschlagswerte liegen bei 650 bis 700 mm/a. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei circa 9,5° -10,5° C.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen. Nach aktuellem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald liegt Urmitz in einem „Thermisch stark belasteten Raum“.

Das Plangebiet ist Teil eines v.a. durch Obstbaumbestände strukturierten Offenlandbereichs, welcher ein Frischluftentstehungsgebiet und klimatisches Ausgleichsgebiet darstellt.

Durch das Plangebiet verläuft von Südsüdwesten nach Nordnordosten eine bodennahe Kaltluftströmung, welche vermutlich zum Luftaustausch in diesem Teilbereich des Siedlungsgebiets beiträgt.

Hinsichtlich Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

*Tabelle 8: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Klima / Luft*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• klimatische Ausgleichsfunktion	mittel	mittel
• Einfluss auf siedlungsklimatische Bedingungen	mittel	mittel
• Thermische Belastung	hoch	hoch
• Immissionsbelastung	mittel	mittel

### 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Neuwieder Rheintalweitung“. Der dicht besiedelte Landschaftsraum in der fast ebenen Talweitung erfährt v.a. durch Bebauung mit einem hohen Anteil gewerblich-industrieller Nutzung und Verkehrsanlagen eine urbane Prägung. Eingestreut sind landwirtschaftliche, vorwiegend ackerbaulich und erwerbsobstbaulich genutzte Nutzflächen. Dazwischen findet im Niederungsbereich (pleistozäne Rheinniederungsterrasse) der Abbau von Kies, Sand und Schotter statt und hinterlässt landschaftsprägende Strukturen.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von circa 7,27 Hektar liegt am Rand der Kulturlandschaft südlich der Ortslage Urmitz.

*Abbildung 24: Schrägluftbildaufnahme mit dem Plangebiet und seinem Umfeld*



Quelle: Bilder © 2019 Google, Kartendaten © 2019 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Deutschland

Das Gelände zeichnet sich durch ein kleinräumiges und vielfältiges Nebeneinander von unterschiedlich strukturierten Gebüsch, Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, hochwüchsigen Gras-/Staudenfluren, Acker- und Grünlandflächen sowie Nutz-/Ziergartenflächen aus.

Die Obstbaumbestände stellen typische Elemente der Kulturlandschaft im Naturraum dar. Der Nutzungskomplex bildet somit eine kulturraumtypische Ortsrandsituation mit hoher Strukturvielfalt und hohem Erlebniswert.

Besondere geomorphologische Geländemerkmale sind nicht vorhanden; charakteristisch ist die vertikale Gliederung des Offenlands durch die Obstbaum- bzw. Gebüschbestände.

Eine urbane Prägung erfährt der Teillandschaftsraum v.a. durch die umliegenden, teils stark befahrenen Verkehrsflächen; teilweise bestehen zudem Blickbeziehungen auf dem markanten Kühlturm des stillgelegten, etwa 2 km westlich des Plangebiets gelegenen Atomkraftwerks Mülheim-Kärlich. Der Kühlturm stellt eine weithin sichtbare Landmarke dar und dominiert die visuelle Wahrnehmung der Landschaft.

*Tabelle 9: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild*

Erlebniswirksame Strukturen 1. Einzelelemente und Strukturen	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• Wald, Waldränder, Gebüsch- und Gehölzränder	Gehölze im Gebiet verbreitet	mittel-hoch	mittel-hoch
• Streuobstbestände	im Gebiet verbreitet	hoch	hoch
• Offenlandflächen, Wiesen/ Weiden, Ackerland	verbreitet (Acker, Grünland)	mittel	mittel
• markante Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	zerstreut im Gebiet	mittel-hoch	hoch
• Wegraine, Säume, Ruderalfluren	verbreitet	mittel	mittel
• Infrastrukturausstattung; Wanderwege, Ruhebänke, Aussichtspunkte	Obstlehrpfad im Anschluss, Rad-/Fußweg am westlichen Rand	mittel	mittel-hoch
• Siedlungen, (dörfliche) Siedlungsränder	gering	gering	gering
• kulturhistorisch / baugeschichtlich bedeutende Struktur und Anlage	-	-	-
• geomorphologische Kleinstrukturen, Böschungen, Terrassen	-	-	-
• Stillgewässer, Weiher, Teiche	Gartenteich	mittel	mittel-hoch
• Fließgewässer	-	-	-

2. Komplexe Strukturen und Eigenschaften	Eignungs-/Bewertungskriterien		
	Ausprägung	Einstufung	Schutzbedürftigkeit
• Naturnähe/-ferne	mittel-hoch	mittel-hoch	mittel-hoch
• landschaftskulturelle Eigenart	mittel-hoch	hoch	hoch
• Ensemblewirkung von Gebäuden, baulichen Anlagen	gering	gering	gering
• landschaftliche Vielfalt	hoch	hoch	hoch
• Sichtbeziehungen, Sichtachsen	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel
• räumlich verbindende Strukturen, Gliederungselemente	mittel-hoch (Gehölzstrukturen)	mittel-hoch	hoch
• Störung durch Geruch	-	-	-
• Störung durch Lärm	mäßig	mäßig	mittel
• Störung durch Zerschneidung	mittel (durch Verkehrsanlagen)	mittel	mittel

## 2.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Aufgrund der anthropozentrischen Betrachtungsweise im Rahmen der Analyse und Bewertung der sonstigen Schutzgüter wird für eine Betrachtung des Umweltzustands unter dem Punkt „Mensch und Gesundheit“ auf diese sonstigen Schutzgütern verwiesen.

Nachfolgend wird auf Aspekte eingegangen, die vorrangig im Zusammenhang mit dem Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ stehen.

### Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Aufgrund der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich, des weitgehend kulturlandschaftlich typischen und kleinräumig strukturierten Charakters sowie des relativ hohen Erlebniswerts der Obstbaumbestände weist das Gebiet grundsätzlich eine gute Eignung für die landschaftsgebundene Erholung bzw. für die Feierabend- und Wochenenderholung auf.

Die Gärten im Gebiet sowie die Pferdeweiden (Hobbytierhaltung) weisen eine Bedeutung hinsichtlich der Freizeitgestaltung der Eigentümer bzw. Nutzer auf.

Einschränkend auf die Erholungsnutzung wirkt sich aus, dass das Gelände nur teilweise durch Wege erschlossen ist und größere Teilflächen mit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Grundstücken nicht zugänglich bzw. erlebbar sind.

Hinsichtlich der Ausstattung mit erholungs-/freizeitrelevanten Einrichtungen verläuft am westlichen Rand des Plangebiets - parallel zur Hauptstraße bzw. zur K 44 - ein Rad-/Fußweg, über welchen eine Anbindung nach Kaltenengers, Mülheim-Kärlich sowie nach Koblenz und Andernach möglich ist. Über den Weg verlaufen die ausgeschilderten Radtouren 1 („Große Rheinschleife“), 2 („Kleine Rheinschleife“) und 3 („Obstrunde“) durch die Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Im Plangebiet befinden sich zudem ein befestigter Weg am östlichen Rand (in Verlängerung der Raiffeisenstraße), ein befestigter Weg in Verlängerung der Gemeindestraße „Lehpfad“ sowie

ein Grasweg im zentralen Bereich des Plangebiets.

Das Gelände des 6.000 m<sup>2</sup> großen „Urmitzer Obstlehrpfad“ liegt zwischen den beiden Teilflächen des Plangebiets; der Lehrpfad ist über einen Fußweg an die Gemeindestraße „Im Feld“ angebunden.

Unmittelbar südlich des östlichen Teils des Plangebiets befindet sich ein generationenübergreifender Erlebnisraum mit naturnahem Spiegelgelände („Örmser Ring“).

Abbildung 25: Obstlehrpfad (links) bzw. generationenübergreifender Erlebnisraum mit naturnahem Spiegelgelände



Immissionen

Immissionsbelastungen ergeben sich durch umliegenden Verkehrsanlagen: Die Kreisstraße 44 (K44) liegt in unmittelbarer Nähe des vorgesehenen Geltungsbereiches und verläuft von Westen gen Süden parallel zum westlichen Bereich des Plangebietes. In nordöstlicher Richtung schließt die Kreisstraße 44 an die Kreisstraße 126 (K 126) an, die eine Zufahrtmöglichkeit zur Ortsgemeinde Urmitz bildet.

Zudem können sich durch gewerblich-industrielle Nutzungen im räumlichen Umfeld (v.a. Auskiesungsflächen der Firma Kann südlich der Kreisstraße 44) Immissionsbelastungen ergeben. Zur Prüfung der Auswirkungen der Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Forstwirtschaftliche Flächen werden nicht tangiert.

Tabelle 10: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Mensch

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungs-/Freizeitfunktion	mittel, im Anschluss hoch	mittel-hoch
• Intensität von Immissionen	mäßig-mittel	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	mittel-hoch	mittel-hoch
• Altlasten	keine Hinweise	-

### 2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Urmitz war in der Jungsteinzeit während der sogenannten „Michelsberger Kultur“ (4.300 - 3500 v. Chr.) einer der größten Siedlungsplätze am Rhein.

Zur Klärung des archäologischen Potentials des Plangebiets wurde im Februar 2018 eine archäologisch-geophysikalische Prospektion (Magnetometerprospektion) im Gebiet durchgeführt<sup>4</sup>.

Die Prospektionsergebnisse dienten als Basis für eine denkmalpflegerische Beurteilung der untersuchten Fläche durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz.

Dabei wurden im Untersuchungsgebiet drei Befunde festgestellt:

- Befund Nr. 1: Es handelt sich um eine schmale, lückenhafte, in der Gesamtschau einen Kreis ergebende Anomalie, die vermutlich von einem Graben herrührt. Im Zentrum dieses Kreises befindet sich eine schwache, etwa ovale bis rechteckige Anomalie. Bei dem Befund handelt es sich vermutlich um einen vorgeschichtlichen Kreisgraben, den Rest eines Grabhügels, dessen Aufschüttung bereits durch die ackerbauliche Nutzung verschliffen wurde. Übrig blieben demnach nur die tiefer reichenden Bereiche des umgebenden Grabens.
- Befund Nr. 2: Es handelt sich um eine bis zu 7 m breite, streifenförmige Anomalie. Diese könnte ebenfalls von einem Graben herrühren. Da nur ein kurzes Stück durch die prospektierte Fläche erschlossen ist, kann über die Funktion des Befundes nichts Näheres ausgesagt werden.
- Befund Nr. 3: Es handelt sich um zwei in ihrem Verlauf unregelmäßig gerundete, annähernd parallel verlaufende, sehr schwach ausgeprägte Anomalien. Wegen des kleinen Ausschnittes ist die Funktion des Befundes unklar.

Weiterhin sind in den westlichen Flächen, die nicht durch die Bimsausbeute beeinträchtigt sind, zahlreiche kleinteilige, annähernd kreisrunde Anomalien zu beobachten. Die Farbgebung halb schwarz, halb weiß spricht für Eisengegenstände, welche im Untergrund stecken. Vereinzelt sind auch kleine nahezu ausschließlich schwarze Anomalien erkennbar, die auf vorgeschichtliche Siedlungsgruben hindeuten können.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollen weitere Untersuchungen durchgeführt werden.

*Tabelle 11: Eignungs- und Bewertungskriterien, Ausprägung und Schutzwürdigkeit/ Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter*

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Vorkommen von Kulturgütern	voraussichtlich hoch (siedlungsgeschichtliche Bedeutung)	hoch

<sup>4</sup> Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Urmitz, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Lkr. Mayen-Koblenz – Magnetometerprospektion am 05. und 06. Februar 2018. Bearbeitung: Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Stand:2.02.2019

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Grundsätzlich wird bei einer ausbleibenden Umnutzung des Geländes die bioökologische Funktion der verschiedenartigen Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Gebüsche usw.) im Plangebiet mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Eine Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen bzw. gartenbaulichen Nutzung auf brachliegenden, zumeist bereits verbuschten Bereichen ist wenig wahrscheinlich.

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitig noch offenen Hochstauden-/Grasfluren bzw. Wiesenbrachen zunehmend verbuschen, so dass sich dort längerfristig geschlossene Gehölzbestände entwickeln werden. Von dieser Entwicklung werden vor allem gehölzgebundene Vogelarten profitieren. Gleichzeitig wird das Habitatpotential für Insekten und insekten/samenfressende Vogelarten zusehends eingeschränkt.

Die tangierten Ackerflächen und Erwerbsobstanlagen werden aufgrund der für die landwirtschaftliche Nutzung günstigen Bedingungen voraussichtlich weiterhin einer entsprechenden Nutzung unterliegen. Auch die Pferdeweiden werden vermutlich weiterhin im Rahmen einer Hobbytierhaltung bewirtschaftet. Diesbezüglich sind keine relevanten Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand zu erwarten.

Auch ein Großteil der nicht erwerbsmäßig genutzten Gärten wird voraussichtlich ebenfalls weiterhin einer Pflege und Nutzung unterliegen, wobei damit zu rechnen ist, dass zumindest ein Teil der recht häufigen Obstbaumbestände aufgrund des Pflegebedarfs sukzessive gerodet bzw. durch Ziergehölze ersetzt werden. Insbesondere bei sehr kleinen und ungünstig zugeschnittenen Parzellen ist längerfristig eine Pflegeaufgabe und Verbrachung nicht auszuschließen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erschließungsfähigkeit, der Vorprägung durch die anschließende Nutzung und die zumindest teilweise Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist jedoch davon auszugehen, dass ein Teil der Flächen im Plangebiet zumindest mittelfristig im Rahmen einer Siedlungsflächenerweiterung beansprucht wird.

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Umweltbericht soll eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beinhalten. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, unter anderem infolge

- des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe.

### 2.4.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird vorrangig ein „Allgemeines Wohngebiet“ (GRZ: 0,4) sowie Flächen für besondere Nutzungszwecke „Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SBW)“ (GRZ: 0,4) festsetzen. Zudem werden Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Verwirklichung der Planung sämtliche Vegetationsstrukturen in den zukünftigen Baugebieten, im Bereich der Verkehrsflächen und der Flächen für die Regenrückhaltung/-versickerung beseitigt werden.

Durch die Überbauung und Versiegelung gehen die ökologischen Bodenfunktionen und die Versickerungsfähigkeit des Bodens verloren.

Das Landschaftsbild wird im Zuge der Ausweitung der Siedlungsflächen zusätzlich beeinträchtigt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) sind im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erkennen. Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten; Vorhaben im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

### **Pflanzen, Tiere, Lebensräume**

Im Zuge der Verwirklichung der Bauleitplanung werden voraussichtlich sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebiets beansprucht, d.h. überbaut, befestigt oder in nicht überbaubare Freiflächen umgewandelt. Betroffen ist ein Komplex aus Acker- und Grünland, Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, brachliegenden Flächen mit unterschiedlich strukturierten Gebüschern und hochwüchsigen Gras-/Staudenfluren sowie Nutz-/ Ziergartenflächen.

Die Inanspruchnahme der Vegetationsstrukturen wird voraussichtlich zeitlich versetzt erfolgen.

Eingriffsrelevant sind bis zu:

- ~ 6.200 m<sup>2</sup> Erwerbsobstanlagen (tlw. Neupflanzungen)
- ~ 12.400 m<sup>2</sup> Ackerland
- ~ 6.100 m<sup>2</sup> Obstgarten
- ~ 1.000 m<sup>2</sup> Streuobstwiese (geringes Baumalter)
- ~ 2.400 m<sup>2</sup> frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren
- ~ 1.300 m<sup>2</sup> frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüschern
- ~ 10.000 m<sup>2</sup> trockene Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüschern
- ~ 10.600 m<sup>2</sup> Gebüsche
- ~ 1600 m<sup>2</sup> Rasen
- ~ 1.700 m<sup>2</sup> Fettweide
- ~ 400 m<sup>2</sup> Fettwiese
- ~ 4.300 m<sup>2</sup> Fettweide im Komplex mit Obstbäumen
- ~ 3.400 m<sup>2</sup> Wiesenbrache
- ~ 8.500 m<sup>2</sup> Ziergärten/ Nutzgärten
- ~ 200 m<sup>2</sup> Grasweg

Mit der Beseitigung der Vegetationsstrukturen gehen die derzeitigen Habitatfunktionen verloren bzw. das Habitatspektrum in den zukünftigen Baugebieten verschiebt sich zugunsten siedlungsangepasster Arten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden faunistischen Daten ergeben sich voraussichtlich folgende Habitatverluste:

- Verlust von Lebensraumstrukturen (Brut- und Nahrungshabitate) für Vogelarten; im Plangebiet wurden 39 Vogelarten, davon 36 Arten als Brutvögel erfasst.
- Verlust von Flächen mit Funktion als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus, zudem für Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus
- Inanspruchnahme von Habitatflächen für Arten der Tagfalterfauna Heuschreckenfauna bzw. von Bereichen mit entsprechendem Habitatpotential; es wurden 12 verschiedene Tagfalterarten und vier Heuschreckenarten nachgewiesen.

Während der Bauphase können akustische und optische Störreize - i.d.R. während der Tagesstunden - auftreten.

Durch die zukünftige Nutzung ist keine relevante Zunahme von Störreizen zu erwarten.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ als mittel bis hoch eingestuft.

### **Boden**

Es werden sich nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Erschließung der Baugebiete ergeben:

- Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung bzw. Überbauung
- Einschränkung/ Verlust wesentlicher Bodenfunktionen durch (wasserdurchlässige) Befestigung von Flächen

Der maximal zulässige Umfang der Flächenneuversiegelung/-befestigung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl sowie der festgesetzten Verkehrsflächen insgesamt rund 32.000 m<sup>2</sup>.

Eine Vorbelastung hinsichtlich der Natürlichkeit der betroffenen Böden ergibt sich dadurch, dass der natürliche Bodenaufbau teilweise anthropogen überformt ist, partiell auch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ wird als hoch eingestuft.

### **Wasser**

Im Zusammenhang mit der Neuversiegelung (siehe Schutzgut „Boden“) geht die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser verloren. Der oberflächliche Abfluss erhöht sich entsprechend.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann, bleibt die örtliche Wasserbilanz erhalten.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich tangiert lediglich im äußersten nördlichen Randbereich das Überschwemmungsgebiet (HQ 200) des Rheins, wobei es sich um ein Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit handelt. Beeinträchtigungen eines etwaigen Hochwasserabflusses sind nicht zu erwarten, sofern im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden oder für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird.

Eine Vorbelastung hinsichtlich des Schutzguts ergibt sich partiell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Insgesamt wird die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“ als mittel eingestuft.

### **Klima/ Luft**

Das Plangebiet ist Teil eines v.a. durch Obstbaumbestände strukturierten Offenlandbereichs, welcher ein Frischluftentstehungsgebiet und klimatisches Ausgleichsgebiet darstellt.

Durch das Plangebiet verläuft von Südsüdwesten nach Nordnordosten eine bodennahe Kaltluftströmung, welche vermutlich zum Luftaustausch in diesem Teilbereich des Siedlungsgebiets beiträgt.

Durch die planungsbedingte Inanspruchnahme von Vegetationsflächen im Gebiet werden die kleinklimatischen Gunstwirkungen beansprucht, durch die zusätzliche Versiegelung in den Baugebieten kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration.

- Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang weitgehend offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung

- Auftreten von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Treibhausgasemissionen durch die Nutzung der Wohngebiete (v.a. durch an- und abfahrende Pkw) sowie während der Bauphasen

Es ist keine wesentliche Beeinträchtigung umliegender schutzwürdiger Nutzungen infolge der geplanten Nutzungen zu erwarten.

Hinsichtlich etwaiger Beeinträchtigungen der künftigen Wohnbebauung durch Immissionen wird auf das Schutzgut „Mensch“ verwiesen.

Relevante Beeinträchtigungen der bodennahen Kaltluftströmung sind durch die geplante offene Bebauung nicht zu erwarten.

Es wird von einer mittleren Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Klima“ ausgegangen.

### **Landschaftsbild**

Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Bei Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zum Verlust eines kleinräumig strukturierten, kulturlandschaftlich typischen Komplexes aus Obstbaumbeständen, Grünland, Acker, Gärten und Gebüsch. Stattdessen werden offen bebaute Wohnbauflächen neu entstehen.

Die kulturraumtypische Ortsrandsituation wird überformt. Der Siedlungsrand verschiebt sich. Eine besondere Fernwirkung entfaltet das Gebiet aber nicht.

Eine Vorbelastung hinsichtlich des Landschaftsbilds ergibt sich durch die vorhandene anthropogene Prägung des Teillandschaftsraums.

Die Beeinträchtigungsintensität hinsichtlich des Schutzguts „Landschaftsbild“ wird als mittel bis hoch eingestuft.

### **Mensch und Gesundheit**

Positiv auf das Schutzgut wirkt sich grundsätzlich aus, dass ein familiengerechtes Wohngebiet entwickelt wird sowie Wohnraum für ältere und/oder behinderte Menschen geschaffen wird.

### **Erholungsfunktion, landschaftsbezogene Erholung, Spiel und Freizeit**

Durch die unter dem Punkt „Landschaftsbild“ beschriebenen Auswirkungen wird die Wahrnehmung der Landschaft beeinträchtigt. Ein Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft wird in Baugebiete umgewandelt. Die Eignung des Teillandschaftsraums für die landschaftsbezogene Erholung, insbesondere für die Feierabend-/Wochenenderholung, wird dadurch im gewissen Maß vermindert.

Der „Urmitzer Obstlehrpfad“ sowie der generationenübergreifende Erlebnisraum „Örmser Ring“ werden weiterhin über Wegeverbindungen an den Siedlungsbereich angebunden sein. Auch der Rad-/Fußweg am westlichen Rand des Plangebiets wird weiterhin passierbar sein.

Die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsfunktion werden insgesamt als mäßig eingestuft.

### **Belastungen durch Geräusche**

Aufgrund der direkten Nähe zur Kreisstraße 44 sowie umliegender gewerblich-industrieller Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Ingenieurbüro durchgeführt. Das

Gutachten ergab eine Überschreitung der Tages- und Nachtorientierungswerte bei 5 Grundstücken, die im 100 m- (tags) bzw. 200 m- (nachts) Bereich zur Kreisstraße 44 liegen.

Sofern geeignete Maßnahmen (Riegelbebauung auf den betroffenen Grundstücken, passive Schallschutzmaßnahmen) berücksichtigt werden, können die zulässigen Orientierungswerte jedoch eingehalten werden, so dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Hinsichtlich der vom Gebiet ausgehenden Emissionen werden während der Bauphasen sowie durch die zukünftige Nutzung Geräusch- und Schadstoffemissionen sowie Lichtreize auftreten. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen infolge der geplanten Nutzungen zu erwarten. Durch die vorgesehene Einfamilienhausbebauung werden keine wesentlichen Autoverkehre entstehen, die die angrenzenden Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigen werden.

#### Anfall von Abfällen

In den Baugebieten werden zukünftig Abfälle zur Verwertung sowie zur Beseitigung aus privaten Haushaltungen (Hausmüll) anfallen. Die anfallenden Abfälle werden vom Abfallzweckverband Rhein-Mosel-Eifel abgefahren; ein wesentlicher Teil der Abfälle kann verwertet werden.

#### Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Verwirklichung der Planung werden etwa 2,5 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Erwerbsobstanlagen, Acker-/ Grünland) beansprucht.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und ein landwirtschaftlicher Betrieb relevante betriebswirtschaftliche Nachteile erfährt oder in seiner Existenz bedroht wird.

#### Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Auswertung der archäologischen Voruntersuchungen (Geoprospektion) sind im Untergrund innerhalb des Plangebiets Vorkommen archäologischer Zeugnisse möglich. Durch Bodeneingriffe könnten somit archäologische Belange betroffen sein.

Sofern bauvorbereitende Untersuchungen im Bebauungsplangebiet nach den Maßgaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz durchgeführt werden und daraufhin bei Bedarf entsprechende Maßnahmen (Sicherung der archäologischen Befunde im Untergrund) berücksichtigt werden, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts zu befürchten.

### **2.4.2 Auswirkungen auf die Fläche**

Durch die Verwirklichung der Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von insgesamt etwa 72.750 m<sup>2</sup> durch Baugebiete, Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Von dieser Fläche stellen sich derzeit bereits circa 2.000 m<sup>2</sup> als Wege-/Straßenflächen bzw. überbaute Flächen dar.

Im Übrigen handelt es sich um bislang unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gärten und brachliegende Flächen. Die Verfügbarkeit derartiger Flächen ist begrenzt.

### 2.4.3 Auswirkungen hinsichtlich der Anfälligkeit für schwere Unfälle/ Katastrophen

Der nächste Störfallbetrieb gemäß 12. BImSchV befindet sich gemäß dem „Verzeichnis der Betriebsbereiche“ etwa 5 km entfernt in Koblenz-Keselheim, so dass von einem angemessenen Abstand auszugehen ist. Es handelt sich um ein Tanklager.

Im digitalen Informationsdienst des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind keine Erdbebenereignisse in der Gemarkung Urmitz eingetragen.

Das Plangebiet tangiert lediglich im äußersten nördlichen Randbereich das Überschwemmungsgebiet (HQ 200) des Rheins, wobei es sich um ein Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit handelt.

Die geplanten Nutzungen selbst (allgemeines Wohngebiet/ seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen) weisen kein besonderes Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle auf.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte, dass sich durch die Planung erhebliche Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen ergeben.

### 2.4.4 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Belange werden differenziert im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auf Grundlage einer faunistischen Erhebung betrachtet.

Der Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres
- Durchführung von Besatzkontrollen vor einem Abriss von Gebäuden (Abriss von Gebäuden möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres)
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (durch die Ortsgemeinde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
- Anbringen von künstlichen Fledermaus-Quartieren im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (durch die Ortsgemeinde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

### 2.4.5 Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten

Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet - dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ mit der Gebietsnummer FFH-5510-301 - beträgt etwa 350 m, wobei sich zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet der Siedlungsbereich von Urmitz befindet. Von räumlich-funktionalen Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet ist nicht auszugehen. Es sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

### **2.4.6 Wechselbeziehungen**

Wechselwirkungen beschreiben die vielfältigen Beziehungen zwischen Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft, Kultur- und Sachgüter.

Die Umwelt versteht sich darin als System im Sinne eines Wirkungsgefüges:

„Wechselwirkungen im Sinne § 2 UVPG sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge- ist Ursache des Zustands der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren.“

Danach sind im Rahmen der Umweltprüfung auch diejenigen Umweltveränderungen zu betrachten, die mittelbare und indirekte Auswirkungen auch auf Komponenten der Umwelt auslösen, soweit sie aufgrund zu erwartender Projektauswirkungen von erheblicher oder entscheidungsrelevanter Bedeutung sein können.

Aufgrund der Komplexität ökosystemarer Wirkungszusammenhänge können in einer Umweltprüfung nur mögliche entscheidungsrelevante Wechselbeziehungen aufgezeigt werden. Eine Bewertung ist nach bisherigem Kenntnisstand (es fehlen handhabbare Bewertungsmaßstäbe) nicht möglich (vgl. dazu "Arbeitsanleitung Wechselwirkungen in der UVP").

Die nachfolgende Wirkungsmatrix macht die voraussichtlichen relevanten Wechselwirkungen innerhalb der verschiedenen Schutzgüter erkennbar. Nicht dargestellt sind die jeweils wirksamen Prozesse.

Tabelle 12: Wirkungsmatrix: Darstellung von voraussichtlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wirkung auf													
	Mensch -Gesundheit/Wohlbefinden -Erholung/Freizeit -Wohnen/Wohnumfeld	Wirksamkeit	Lebensräume -Pflanzen -Tiere -biologische Vielfalt	Wirksamkeit	Boden -ökolog. Bodenfunktion -Lebensraum -natürl. Ertragspotential -Speicher-/ Regulationsfunkt.	Wirksamkeit	Wasser -Lebensraumfunkt. -Grundwasserdarg.	Wirksamkeit	Klima -Klimat. Ausgleichsfunkt. -lufthygien. Ausgleichsfunkt.	Wirksamkeit	Landschaftsästhet. Funktion, Siedlungsbild, Erholungsfunkt.	Wirksamkeit	Kultur- u. sonstige Sachgüter	Wirksamkeit
Wirkung von														
<b>Mensch</b>	Konkurrierende Raumansprüche, anthropogen bedingte Immissionen, ...	±	Veränderung der Nutzung, Pflege; Zerstörung von Lebensräumen	>	Inanspruchnahme von Boden, Versiegelung, Verdichtung, Stoffeinträge	>	Nutzung Trinkwasser, Abflussverhalten von Oberflächenwasser	<<	Anthropogene Klimabelastungen, Stadtklima	±	Freizeit-/ Erholungsnutzung, Gestaltung von Landschaft	>	Vom Menschen geschaffene Kultur- u. Sachgüter	-
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	Nahrungsgrundlage, Teil der natürlichen Umgebung	>	Konkurrenz um Standort, Arterhaltung/ Synergien	>	Standortgrundlage, Lebensraum, Nahrungsquelle, Kreislauf Boden → Pflanze	±>	Bodenwasserhaushalt, (Teil)Lebensraum Gewässer	<	Binden von Schadstoffen, Sauerstoffproduzent	±	Elemente der Landschaft	>	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
<b>Boden</b>	Lebensgrundlage, Produktionsgrundlage, Standort der Ressourcenträger	>	Lebensraum, Standortgrundlage	>	Anreicherung, Deposition von Stoffen	>	Filterwirkung, Stoffeintrag	<	Mikro-/ Mesoklimabedingungen, Bodentemperatur	±	Strukturelemente	<	Archivfunktion	-
<b>Wasser</b>	Trink- u. Brauchwassernutzung, Heilwasser	<	Limnische Lebensräume, Nahrungsgrundlage	-	Bodenwasserhaushalt, Verlagerung von Stoffen, nasse Deposition	<	Stoffeintrag, Wasserkreislauf	±	Lokalklima, Luftfeuchte, Nebel, Wolken	±	Struktur-/ Gestaltungselement	-	Teil von Kultur- u. Sachgütern	-
<b>Klima, Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, stadtklimatische Bedingungen	±	(Teil)Lebensraum, Standortverhältnisse, Wuchsbedingungen	<±	Bodenluft, Standortverhältnisse (Bodenklima, Erosion, Verlagerung von Stoffen)	±	Temperaturverhältnisse, Transportmedium	<	Beeinflussung regionaler/lokaler Klimaverhältnisse	±	Bioklima, bioklimatische Belastung	±	Beständigkeit/Zerfall von Kulturgütern	-
<b>Landschaft</b>	Ästhetische Empfindung, Wohlbefinden	>	Lebensraumstruktur	>	Bodennutzung	>	Gewässerstruktur, Wasserhaushalt	<	Stadtklima, Durchlüftung, Windströmung	±	Natur-/ Kulturlandschaft	>	Kultur-/ Stadt/ Industrielandschaft als Kulturgut	-
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kulturerbe, Kulturschicht	>	Ensemblewirkung	-	Standörtl. Archivfunktion, natur- u. kulturgeschichtliche Urkunde	>	Teil von Kulturdenkmälern und Kulturlandschaftselementen	-	Verwitterung/Zerfall und Schädigung	±	Kulturhistorische Elemente der Landschaft	<	/	-

Wirkungszusammenhang besteht:

&lt; = Wirkungsintensität gering

± = Wirkungsintensität mittel

&gt;&gt; = Wirkungsintensität sehr hoch

&gt; = Wirkungsintensität hoch

&lt;&lt; = Wirkungsintensität sehr gering

- = kein Wirkungszusammenhang

## 2.5 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise für die Planung - Herleitung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Darstellung der Landschaftsplanerischen Ziele und Anforderungen an die verbindliche Bauleitplanung

### 2.5.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Aus Sicht der Landschaftsplanung empfiehlt es sich grundsätzlich, zumindest naturschutzfachlich relativ hochwertige Teilbereiche innerhalb des Plangebiets von einer baulichen Inanspruchnahme auszunehmen. Bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wird jedoch eine Sicherung von Vegetationsbeständen im Plangebiet voraussichtlich nur auf kleineren Teilflächen möglich sein.

Ziel der Landschaftsplanung ist es, in den Freiflächen des Geländes zumindest auf Teilbereichen standortgerechte Biotopstrukturen neu zu entwickeln; damit können v.a. für siedlungsangepasste, weniger störungsanfällige Vogelarten Habitatangebote geschaffen werden. Profitieren können davon auch Arten der Fledermausfauna und Doppelbiotopbewohner, welche ihre Lebensstätten im räumlichen Umfeld haben und für die im Plangebiet v.a. Nahrungsangebote geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang empfiehlt sich die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen und ein Gebot zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze.

Zudem empfiehlt sich die Entwicklung einer Randeingrünung aus standorttypischen Laubgehölzen zum Aufbau eines Biotopverbunds im Übergangsbereich vom geplanten Baugebiet zur anschließenden freien Landschaft.

Im Plangebiet verteilt sind weitere Grünflächen auszuweisen, die standortgerecht und möglichst naturnah zu begrünen sind.

Um eine Tangierung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu beachten (siehe Fachbeitrag Artenschutz):

- Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres
- Durchführung von Besatzkontrollen vor einem Abriss von Gebäuden (Abriss von Gebäuden möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres)
- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (durch die Ortsgemeinde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
- Anbringen von künstlichen Fledermaus-Quartieren im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets (durch die Ortsgemeinde als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Biotoppotentials wird innerhalb des Geltungsbereichs für die Baugebiete nicht möglich sein. Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umzusetzen und zuzuordnen.

Der Ortsgemeinde Urmitz stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung von einer jeweils 11.832 m<sup>2</sup> großen Teilfläche aus dem **Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs`** sowie dem **Ökokonto `Thürer Wiesen`** der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Im Bereich der Ökokontofläche `Felskuppen bei Trimbs` werden insbesondere folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Beseitigung von Gehölzen im Bereich aktueller und potentieller Halbtrockenrasen-Standorte, Belassen einiger Gehölzgruppen und Heckenstrukturen
- nachhaltige extensive Pflege der Halbtrockenrasen durch Mahd oder Beweidung
- Entnahme von Gehölzen auf Teilflächen

Zielbiotope sind:

- Silikatmagerrasen mit Heckenstrukturen, Felskuppen, Schieferhalden
- Trespen-Halbtrockenrasen
- Laubmischwald mit Saumstrukturen.

Die Maßnahmen sind funktional zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ durch den vorliegenden Bebauungsplan geeignet.

Die Ökokontoflächen befinden sich im selben Naturraum („Mittelrheingebiet“) wie das Vorhaben-gebiet. Ein räumlicher Zusammenhang ist gewährleistet.

## 2.5.2 Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Parabraunerden und Pararendzinen handelt es sich um im Naturraum relativ weit verbreitete Bodentypen. Die Natürlichkeit der landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Böden wird als mittel bis hoch eingestuft.

Im mittleren bis östlichen Bereich des Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau im Zuge eines früheren Bimsabbaus anthropogen überformt.

Grundsätzlich sind der sorgsame Umgang und die sparsame Inanspruchnahme von Böden besonders geboten, da ein Ausgleich für Verlust der Bodenfunktion i.d.R. nicht hergestellt werden kann. Die Minderung des Anteils an überbauten und befestigten Flächen steht im Vordergrund der landschaftsplanerischen Zielvorstellungen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünfreiflächen unter Vorgabe eines Gestaltungsrahmens anzulegen, um eine natürliche Bodenentwicklung zu gewährleisten.

Zumindest Teilfunktionen des Bodens können erhalten werden, wenn auf eine Vollversiegelung von Stellplätzen, Hofflächen usw. zugunsten versickerfähiger Beläge verzichtet wird, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Zu den Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Teilfunktionen des Bodens gehört auch die fachgerechte Behandlung des Oberbodens.

Zur Kompensation für nicht vermeidbare, verbleibende Eingriffe in die Bodenfunktionen können Maßnahmen herangezogen werden, welche zu einer Verringerung der Bodenbelastung bzw. zu einer Verbesserung des Bodenschutzes und der Bodenentwicklung führen.

Ein Ersatz innerhalb des Plangebiets ist nicht möglich, so dass zusätzlich funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet werden sollen (vgl. Kap. 2.5.1). Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird eine natürliche Bodenentwicklung ermöglicht. Die Maßnahmen sind funktional zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Schutzguts „Boden“ geeignet.

### 2.5.3 Schutzgut Wasser

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich tangiert lediglich im äußersten nördlichen Randbereich das Überschwemmungsgebiet (HQ 200) des Rheins, wobei es sich um ein Hochwasser mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit handelt. Dennoch ist für Baumaßnahmen eine wasserrechtliche Genehmigung unabhängig vom Bebauungsplan zu beantragen. Späteren Bauanträgen kann seitens der Wasserwirtschaft nur dann zugestimmt werden, wenn im Rückhaltebereich keine Geländeerhöhungen durchgeführt werden oder für unumgängliche Retentionsraumverluste ein Ausgleich durch entsprechende Abgrabungen geschaffen wird.

Bei der Erschließung der Baugebiete ist grundsätzlich anzustreben, dass sich der Oberflächenabfluss aus dem bebauten Gebiet nicht verschärft und die Grundwasserneubildungsrate weitgehend konstant bleibt. Geeignete Maßnahmen dazu sind:

- Erhaltung der Versickerungskapazität der Böden, standortgerechte Begrünung der Freiflächen im Wohngebiet bzw.
- Verwendung versickerfähiger Beläge im Bereich von Hofflächen, Stellplätzen usw., sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben
- Rückhaltung des Niederschlagswassers, Verwendung als Brauchwasser
- Rückhaltung und breitflächige Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets

Etwaig verbleibende Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts können durch Zuordnung von Teilflächen aus den Ökokonten `Thürer Wiesen` und `Felskuppen bei Trimbs` kompensiert werden.

### 2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet ist Teil eines v.a. durch Obstbaumbestände strukturierten Offenlandbereichs, welcher ein Frischluftentstehungsgebiet und klimatisches Ausgleichsgebiet darstellt.

Durch das Plangebiet verläuft von Südsüdwesten nach Nordnordosten eine bodennahe Kaltluftströmung, welche vermutlich zum Luftaustausch in diesem Teilbereich des Siedlungsgebiets beiträgt. Relevante Beeinträchtigungen der bodennahen Kaltluftströmung sind durch die geplante offene Bebauung nicht zu erwarten.

Eine standortgemäße Begrünung der Freiflächen im geplanten Wohngebiet einschließlich einer Mindestbepflanzung mit Laubgehölzen kann eine etwaige Beeinträchtigung kleinklimatischer Bedingungen durch Überbauung usw. kompensieren.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Gesichtspunkte wird auf Kap. 2.5.6 verwiesen.

Aus Gründen eines vorbeugenden Umweltschutzes ist es geboten, möglichst erneuerbare Energieressourcen zu nutzen und damit den Schadstoffanteil gering zu halten und den Energie- und Ressourcenverbrauch zu mindern.

### **2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung empfiehlt sich grundsätzlich der weitestmögliche Erhalt der für das Landschaftsbild relevanten Gehölzstrukturen im Plangebiet, insbesondere der Obstbaumbestände als typische Elemente der Kulturlandschaft. Bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen der Bauleitplanung wird jedoch eine Sicherung von Vegetationsbeständen nur auf Teilbereichen möglich sein.

Als Beitrag zur gestalterischen Einbindung der baulichen Anlagen und optischen Auflockerung ist ein Gestaltungsrahmen für die innere Durchgrünung des Wohngebiets bzw. der Fläche für seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen vorzugeben. Dies dient auch der Entwicklung von Habitatstrukturen, siehe Kapitel 2.5.1. Es empfiehlt sich ein Gestaltungsrahmen für die privaten Frei-/Gartenflächen einschließlich eines Gebots zur Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze. Zur landschaftsgerechten Einbindung der Baugebiete soll eine strukturreichen Randeingrünung aus Laubgehölzen im Übergang zur nach Süden anschließenden freien Landschaft aufgebaut werden.

Nach Norden, Süden und Osten ergibt sich aufgrund der anschließenden durchgrüneten Siedlungsbereiche bzw. der angrenzenden Gehölzstrukturen eine weitgehende visuelle Abschirmung des Plangebiets.

Im Ortseingangsbereich an der Hauptstraße ist die Entwicklung einer Grünfläche in Form eines Obstbaumhains vorgesehen.

Im Plangebiet verteilt sind weitere Grünflächen auszuweisen, die standortgerecht und möglichst naturnah zu begrünen sind.

Auch die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind landschaftsgerecht zu gestalten.

Eine große Bedeutung für die landschaftsgemäße Einbindung liegt zudem in der architektonischen Formgebung der Baukörper. Die zulässige Gebäudehöhe ist weitest möglich zu begrenzen.

Verbleibende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds können durch Zuordnung von Teilflächen aus den Ökokonten `Thürer Wiesen` und `Felskuppen bei Trimbs` kompensiert werden.

### **2.5.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Für das Schutzgut „Mensch“ relevant sind Vorgaben für eine möglichst verträgliche Einbindung der Baugebiete, siehe Schutzgut „Landschaftsbild“.

In Hinblick auf den Immissionsschutz sind zumindest bei einigen Grundstücken geeignete Maßnahmen (Riegelbebauung, passive Schallschutzmaßnahmen) vorzusehen, um Beeinträchtigungen der Anwohner durch Verkehrsgeräuschemissionen zu vermeiden und die zulässigen Orientierungswerte einzuhalten.

Der „Urmitzer Obstlehrpfad“ sowie der generationenübergreifende Erlebnisraum „Örmser Ring“ werden weiterhin über Wegeverbindungen an den Siedlungsbereich angebunden sein. Auch der Rad-/Fußweg am westlichen Rand des Plangebiets wird weiterhin passierbar sein.

### 2.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund der Auswertung der archäologischen Voruntersuchungen (Geoprospektion) sind im Untergrund innerhalb des Plangebiets Vorkommen archäologischer Zeugnisse möglich. Durch Bodeneingriffe könnten somit archäologische Belange betroffen sein.

Vor diesem Hintergrund sind bauvorbereitende Untersuchungen im Bebauungsplangebiet nach den Maßgaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz durchzuführen.

## 2.6 Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil)

Nachfolgend werden Empfehlungen für die Formulierung der grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Maßnahmen aufgeführt, die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beitragen.

Dargestellt werden sowohl Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden sowie solche, die als Hinweise aufgenommen werden sollen.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet wird bei Beibehaltung der Planungsabsicht nicht möglich sein wird.

Die Umsetzung weiterer funktionsgerechter Kompensationsmaßnahmen ist dem Träger der Bauleitplanung nicht möglich.

### Deshalb erfolgt die Zuordnung

- einer Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs` sowie
- einer Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz.

Im Bereich der „Thürer Wiesen“ werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Freistellung des Geländes
- extensive Ganzjahresbeweidung (bevorzugt mit Wasserbüffeln)
- maschinelle Mahd von Teilflächen
- Neuanlage/-modellierung von Stillgewässern (bei Bedarf)
- Anbringung von Nisthilfen (bei Bedarf)

Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung eines Feuchtgebietes.

Im Bereich der Ökokontofläche `Felskuppen bei Trimbs` werden insbesondere folgende landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt:

- Beseitigung von Gehölzen im Bereich aktueller und potentieller Halbtrockenrasen-Standorte, Belassen einiger Gehölzgruppen und Heckenstrukturen

- nachhaltige extensive Pflege der Halbtrockenrasen durch Mahd oder Beweidung
- Entnahme von Gehölzen auf Teilflächen

Zielbiotope sind:

- Silikatmagerrasen mit Heckenstrukturen, Felskuppen, Schieferhalden
- Trespen-Halbtrockenrasen
- Laubmischwald mit Saumstrukturen.

Nähere Angaben sind den beigefügten Formblättern zu den Ökokonten zu entnehmen.

**Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und der Ortsgemeinde Urmitz zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.**

**Durch diese Maßnahmen kann eine vollständige Kompensation erfolgen** (vgl. auch Kap. 2.7).

#### **Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:**

- Allgemeine Vorgaben

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

- |                                |                                      |
|--------------------------------|--------------------------------------|
| - Bäume I. Ordnung, Hochstamm  | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Bäume II. Ordnung, Hochstamm | 3 x v., m.B. 16 - 18 cm StU          |
| - Heister:                     | v. Hei., mit Ballen, 150-200 cm Höhe |
| - Sträucher:                   | v. Str., 4 Triebe, 60-100 cm Höhe    |
| StU                            | = Stammumfang                        |
| 3 x v                          | = dreimal verpflanzt                 |
| m.B.                           | = mit Ballen                         |
| v. Hei.                        | = verpflanzte Heister                |
| v. Str.                        | = verpflanzte Sträucher              |

Alle vorgegebenen Bepflanzungen und Ansaaten sind gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht durchzuführen.

Bei Baumpflanzungen muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Es muss jeweils ein durchwurzelbarer Raum mit einer Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,8 m zu Verfügung stehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

- Siedlungsrandeingrünung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A“)

Die „Flächen zum Anpflanzen ...“ mit der Bezeichnung „A“ dienen der Siedlungsrandeingrünung. Innerhalb dieser Flächen sind geschlossene, ein- bis zweireihige Gehölzstreifen aus standorttypischen Sträuchern anzulegen.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1 m.

Die Gehölzauswahl hat gemäß der anliegenden Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- Eingrünung der Fläche für die Regenrückhaltung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B“)

Die Fläche mit der Bezeichnung „B“ dient der Eingrünung der Fläche für die Regenrückhaltung.

Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

In den Lücken zwischen den vorhandenen Gehölzgruppen sind geschlossene, ein- bis zweireihige Gehölzstreifen aus standorttypischen Sträuchern anzulegen. Hierzu gelten die Vorgaben gemäß Festsetzung 3.2.

- Obstbaumhains am Ortseingang (Grünflächen „C“)

Innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Flächen sind Grünflächen in Form eines Obstbaumhains zu entwickeln und zu pflegen.

Hierzu sind 75 % der vorhandenen niedrig-/halbstämmigen Obstbäumen zu roden. In der südlichen Fläche verteilt sind 12 Stück, in der nördlichen Fläche verteilt sind 3 Stück hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Der Abstand zwischen den hochstämmigen Obstbäumen soll 8 -10 m betragen.

Die Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verbisschäden und Wühlmausfraß zu schützen und durch geeignete Schnitt- und Pflegemaßnahmen dauerhaft im Bestand zu sichern:

- Durchführung eines Pflanzschnitts,
- jährliche Durchführung von Aufbau- bzw. Erziehungsschnitten im Jugendstadium (bis ca. 10 Jahre Standzeit),
- anschließend regelmäßige Durchführung von Instandhaltungsschnitten im Abstand von 3-4 Jahren.

Die Grünflächen sind im Übrigen als Wiesenflächen anzulegen und mindestens zweimal und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Der Einsatz von mineralischen Düngemitteln sowie von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Zulässig ist das Aufstellen von Kulturgütern wie z.B. alten landwirtschaftlichen Geräten.

- öffentliche Grünflächen „D“

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „D“ sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laub-/Obstbäume entsprechend der beigefügten Pflanzenliste anzupflanzen.

Zusätzlich sind pro 10 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen.

Für diese geforderten Anteilsbepflanzungen sind ausschließlich standorttypische Gehölzarten der anliegenden Pflanzliste zu verwenden.

Gehölzbestand aus Laubgehölzen ist möglichst zu erhalten und kann eingerechnet werden.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen oder mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.

Zulässig ist das Aufstellen von Kulturgütern wie z.B. alten landwirtschaftlichen Geräten.

- Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht versiegelten bzw. unbefestigten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind als Grünflächen bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorzugsweise sind für Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölzarten der Laubholzflora unter Berücksichtigung der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden. Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.

Bei Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße von mind. 300 m<sup>2</sup> gelten zusätzlich folgende Vorgaben: Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht versiegelte bzw. unbefestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen, ersatzweise eine Gehölzgruppe aus mindestens einem Heister und drei standorttypischen Sträuchern. Pflanzungen gemäß den Festsetzungen 3.2 werden dabei nicht angerechnet.

Für diese Mindestbepflanzungen sind die Vorgaben gemäß der beigefügten Pflanzliste zu beachten.

- Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung

Der Gehölzbestand innerhalb der „Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung“ ist weitest möglich zu erhalten.

Die erforderlichen Einrichtungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind möglichst naturnah und landschaftsgerecht in Erdbauweise auszuführen.

Die nicht für die Rückhalte-/Versickerungseinrichtungen benötigten Bereiche sind als Gehölzflächen bzw. extensiv zu pflegende Wiesenflächen anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen sind die Vorgaben gemäß Kap. 3.1 sowie der Pflanzenliste (siehe Anlage) zu beachten.

Bezüglich der Ausführung und Gestaltung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung hat eine Fach-/Detailplanung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu erfolgen.

- Hinweise zum Artenschutz

- Die Beseitigung von Gehölzbeständen darf ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

- Der Abriss von Gebäuden sollte möglichst im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres (außerhalb der Brutsaison gebäudebrütender Vogelarten und außerhalb der Zeit der Wochenstuben von Fledermäusen) erfolgen.

Unabhängig von dem Zeitraum gelten die Regelungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG, so dass ganzjährig der Gebäudebestand vor dem Abriss auf das Vorkommen besonders geschützter Arten durch eine fachkundige Person zu untersuchen ist. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Anbringen von künstlichen Nisthilfen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets:

Auf dem Gelände des „Urmitzer Streuobstlehrpfads“ und auf dem Gelände des „Örmser Rings“ sind von der Ortsgemeinde folgende Nisthilfen anzubringen:

- insgesamt 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter aus Holzbeton (Dabei sind verschiedene Typen mit Einfluglöchern von 28 mm bis 45 mm Durchmesser zu verwenden.)
- insgesamt 6 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter aus Holzbeton

Die Nisthilfen sind an geeigneten Standorten in mind. 2,5 Metern Höhe bevorzugt in Ausrichtung Osten oder Südosten anzubringen.

Der Abstand zwischen Nisthilfen gleichen Typs soll mind. 8 m betragen.

Die Maßnahme ist bereits vor Umsetzung der Rodungsarbeiten im geplanten Baugebiet von der Ortsgemeinde zu realisieren.

Die Nisthilfen sind von der Ortsgemeinde einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

- Anbringen von künstlichen Fledermaus-Quartieren im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets:

Auf dem Gelände des „Urmitzer Streuobstlehrpfads“ und auf dem Gelände des „Örmser Rings“ sind von der Ortsgemeinde folgende künstliche Fledermaus-Quartiere anzubringen:

- insgesamt 2 geschlossene Fledermaushöhlen
- insgesamt 2 Fledermaus-Flach-/Spaltenkästen

Die Quartiere sind an geeigneten Standorten mit freiem Anflug in etwa 3 bis 5 Metern Höhe anzubringen.

Die Maßnahme ist bereits vor Umsetzung der Rodungsarbeiten im geplanten Baugebiet von der Ortsgemeinde zu realisieren.

Die Fledermaus-Quartiere sind von der Ortsgemeinde einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

- Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung in ausreichend dimensionierten Behältnissen zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, sofern die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen.

- Gestaltung befestigter Flächen

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht andere Rechtsvorschriften die Verwendung versiegelnder Beläge vorschreiben. Empfohlen werden z.B. weiffugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

- Vorgaben zum Bodenschutz

Schichtgerechte Behandlung, (Zwischen-)Lagerung und Wiedereinbau der Böden gemäß DIN 18915, Wiederverwendung des Oberbodens im Bereich späterer Vegetationsflächen

- Externe Kompensationsflächen

Zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den vorliegenden Bebauungsplan werden

- eine Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs` sowie
- eine Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und der Ortsgemeinde Urmitz zu schließen, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt.

Tabelle 13: Regelungen im Bebauungsplan zur Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut					
		B	W	P/T,L	K	L	M
Festsetzung Nr. 3.1	Allgemeine Vorgaben	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.2 und Planzeichnung	Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung „A“	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.3 und Planzeichnung	Eingrünung der Fläche für die Regenrückhaltung „B“	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.4 und Planzeichnung	Obstbaumhain am Ortseingang „C“	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.5 und Planzeichnung	Öffentliche Grünflächen „D“	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 3.6	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	x	x	x	x	x	x
Festsetzung Nr. 1.11 und Planzeichnung	Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser		x		x		x
Hinweis Nr. 4.5	Hinweise zum Artenschutz			x			
Hinweis Nr. 4.6	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x
Hinweis Nr. 4.7	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x
Hinweis Nr. 4.4	Vorgaben zum Bodenschutz	x	x				x
Hinweis Nr. 4.1	Externe Kompensationsflächen (Zuordnung von Teilflächen aus dem Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs` und dem Ökokonto `Thürer Wiesen`)	x	x	x	x	x	x

## Erläuterungen:

B	Boden	W	Wasser	KS	Kultur- und Sachgüter
P/T, L	Pflanzen, Tiere, Lebensräume	K	Klima/Luft		
L	Landschaftsbild	M	Mensch		

## 2.7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung berücksichtigt sämtliche Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit ist eine planerische Darstellung als Anlage beigefügt.

Tabelle 14: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung <sup>5</sup>						
	Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, OG Urmitz räumlicher Geltungsbereich: ca. 7,27 ha					
Grundlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Landschaftspflegerischer Bestandsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan (Stand: Sept. 2021)					
In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor <sup>6</sup>	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
Erwerbsobjekte (tlw. Neupflanzungen), davon	6.204					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 1.853 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	741	1				-741
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	1.112	0,5				-556
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 1.884 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	754	1				-754
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	947	0,5				-474
• Versiegelung durch selbstst. öffentl. Parkplatz	557	1				-557
• Versiegelung durch sonstige Verkehrsflächen	556	1				-556
			Umwandlung in öffentl. Grünflächen	1.354	0,5	+677
			Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)	183	0,5	+91
Zwischensumme:						-3.638 +768

Fortsetzung nächste Seite

<sup>5</sup> In Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995

<sup>6</sup> Flächenfaktor: Der Flächenfaktor gibt das Verhältnis von erforderlicher Kompensationsfläche zur Eingriffsfläche wieder. Zu- oder Abschläge erfolgen nach Berücksichtigung ökologischer Kriterien bei der Bauleitplanung bzw. nach Funktionalität der Ausgleichsfläche

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						3.638 +768
Ackerland, davon	12.446					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 5.651 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	2.260	1				-2.260
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	3.391	-				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 1.468 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	587	1				-587
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	746	-				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch Verkehrsflächen</li> </ul>	1.638	1				-1.638
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umwandlung in Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung</li> </ul>	3.689	-				
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	135	1	+135
<i>Zwischensumme:</i>						-8.123 +903

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-8.123 +903
frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren, davon	2.440					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 522 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	209	1				-209
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	313	-				
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 643 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	258	1				-258
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	270	-				
• Versiegelung durch selbstst. öffentl. Parkplatz	152	1				-152
• Versiegelung durch sonstige Verkehrsflächen	306	1				-306
• Umwandlung in Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung	628	-				
			<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	79	0,5	+40
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	116	0,5	+58
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen am RRB (Randeingrünung)</i>	110	0,5	+55
<i>Zwischensumme:</i>						-9.048 +1.056

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-9.048 +1.056
frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch, davon	1.258					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 1.024 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	410	1,5				-615
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA (ohne Pflanzbindung), mit Gestaltungsrahmen</li> </ul>	614	0,5				-307
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch Verkehrsflächen</li> </ul>	210	1,5	<i>Umwandlung in priv. Grünflächen</i>	24	-	-315
trockene Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch, davon	10.006					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 6.942 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	2.777	1,5				-4.166
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA (ohne Pflanzbindung), mit Gestaltungsrahmen</li> </ul>	4.165	0,5				-2.083
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 998 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	399	1,5				-599
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	477	0,5				-239
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch Verkehrsflächen</li> </ul>	2.028	1,5	<i>Umwandlung in öffentl. Grünflächen</i>	38	-	-3.042
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	122	-	
<i>Zwischensumme:</i>						-20.414 +1.056

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<b>Übertrag:</b>						-20.414 +1.056
Gebüsche, davon	10.675					
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 6.462 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	2.585	1,5				-3.878
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	3.877	0,5				-1.939
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 18 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	7	1,5				-11
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	11	0,5				-6
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 1387 m<sup>2</sup> x 0,4 GRZ</li> </ul>	554	1,5				-831
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</li> </ul>	715	0,5				-358
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch selbstst. öffentl. Parkplatz</li> </ul>	25	1,5				- 38
<ul style="list-style-type: none"> <li>Versiegelung durch sonstige Verkehrsflächen</li> </ul>	1.619	1,5				-2.428
<ul style="list-style-type: none"> <li>Umwandlung in Flächen für Regenrückhaltung und Versickerung</li> </ul>	730	1	Umwandlung in öffentl. Grünfläche	65	-	-730
			Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)	118	-	
			Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen am RRB (Randeingrünung)	369	-	
<b>Zwischensumme:</b>						-30.633 +1.056

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-30.633 +1.056
Rasen, davon	1.628					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 1.259 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	504	1				-504
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	755	-				
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	115	1				-115
• Umwandlung in Flächen für Ver- und Entsorgung	25	-	<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	229	1	+229
Fettweide, davon	1.709					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen WA (ohne Pflanzbindung): 232 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	93	1				-93
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	139	-				
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 1.322 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	529	1				-529
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	614	-				
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	137	1				-137
• Umwandlung in Flächen für Ver- und Entsorgung	18	0,5	<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	179	0,5	-9 +90
<i>Zwischensumme:</i>						-32.020 +1.375

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-32.020 +1.375
Fettweide im Komplex mit Obstbäumen, davon	4.330					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 3.135 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	1.254	1,5				-1.881
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	1.881	0,5				-941
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 368 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	147	1,5				-221
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	221	0,5				-110
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	626	1,5				-939
Umwandlung in Flächen für Ver- und Entsorgung	25	0,5	<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	176	-	-13
Fettwiese, davon	388					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 185 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	78	1,5				-117
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	117	-				
• Versiegelung durch selbstst. öffentl. Parkplatz	159	1,5				-239
• Umwandlung in Flächen für Ver- und Entsorgung	20	0,5	<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	14	-	-10
<i>Zwischensumme:</i>						-36.491 +1.375

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-36.491 +1.375
Wiesenbrache, davon	3.447					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 2.650 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	1.060	1				-1.060
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	1.590	0,5				-795
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 91 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	36	1				-36
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	55	0,5				-28
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 332 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	133	1				-133
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	151	0,5				-76
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	339	1	<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	35	-	-339
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	48	-	
Gartenteich	141					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 141 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	56	1,5				-84
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	85	1				-85
<i>Zwischensumme:</i>						-39.127 +1.375

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-39.127 +1.375
Ziergärten/ Nutzgärten, davon	8.562					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 6.359 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	2.544	1				-2.544
• unverändert (sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen))	3.815	-				
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 435 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	174	1				-174
• unverändert (sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen))	210	-				
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	1.107	1				-1.107
			<i>Umwandlung in öffentl. Grünfläche</i>	249	0,5	+125
			<i>Umwandlung in private Grünfläche</i>	412	-	
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	51	0,5	+26
<i>Zwischensumme:</i>						-42.952 +1.526

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
Übertrag:						-42.952 +1.526
Obstgarten, davon	6.180					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 3.489 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	1.396	1				-1.396
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	2.093	0,5				-1.047
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 1.753 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	701	1				-701
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	802	0,5				-401
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	810	1				-810
• Umwandlung in Flächen für Ver- und Entsorgung	25	0,5				-13
			Umwandlung in öffentl. Grünfläche	33	-	
			Umwandlung in private Grünfläche	70	-	
			Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)	250	-	
Zwischensumme:						-47.320 +1.526

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<b>Übertrag:</b>						-47.320 +1.526
Streuobstwiese (geringes Baumalter), davon	967					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 378 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	151	1,5				-227
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	227	0,5				-114
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 484 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	194	1,5				-291
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	290	0,5				-145
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	105	1,5				-158
Baumreihe, davon	335					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 71 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	28	1,5				-42
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	43	1				-43
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 202 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	81	1,5				-122
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	121	1				-121
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	62	1,5				-93
<b>Zwischensumme:</b>						-48.676 +1.526

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-48.676 +1.526
Feldweg (geschottert), davon	537					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 134 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	54	0,25				-14
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 26 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	10	0,25				-3
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 135 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	54	0,25				-14
• Versiegelung durch Verkehrsflächen	242	0,25				-61
			<i>Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</i>	80	0,5	+40
			<i>Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</i>	16	0,5	+8
			<i>Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)</i>	81	0,5	-41
			<i>Umwandlung in Flächen zum Anpflanzen (Randeingrünung)</i>	8	1	+8
<i>Zwischensumme:</i>						-48.768 +1.623

Fortsetzung nächste Seite

In Anspruch genommene Flächen, Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Maßnahmen/ Flächen, die zum Ausgleich beitragen	Fläche m <sup>2</sup>	Flächenfaktor	Flächenwert
<i>Übertrag:</i>						-48.768 +1.623
Feldweg (Grasweg), davon	232					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen WA (ohne Pflanzbindung): 232 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	93	0,5				-47
• Inanspruchnahme und Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	139	-				
Straße	392					
• unverändert (Verkehrsflächen)	392	-				
Gebäude	840					
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (ohne Pflanzbindung): 301 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	120	-				
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im SbW (ohne Pflanzbindung): 208 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	83	-				
• Versiegelung/ Befestigung durch Gebäude, Nebenanlagen im WA (mit Pflanzbindung): 308 m <sup>2</sup> x 0,4 GRZ	123	-				
• Umwandlung in Verkehrsflächen	23	-	Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	181	1	+181
			Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im SbW ohne Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	125	1	+125
			Umwandlung in sonstige, nicht überbaute Grundstücksflächen im WA mit Pflanzbindung (mit Gestaltungsrahmen)	185	1	+185
<i>Zwischensumme:</i>						48.815 +2.114

Fortsetzung nächste Seite

Übertrag:						48.815 +2.114
Radweg (bit. befestigt)	40					
• unverändert (Verkehrsfläche)	40	-				
<b>Summe:</b>						-48.815 +2.114
<b>Verhältnis Eingriffswert : Ausgleichswert</b> <b>48.815 : 2.114</b>  <b>Differenz: 46.701</b>						

**Durch die vorgesehenen ausgleichserheblichen Maßnahmen im Gebiet können die planbedingten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden** (vgl. vorstehende Bilanz).

Es verbleibt ein rechnerischer Bedarf an externen Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Umfang von ca. 4,7 ha (bei mittlerer Eignung).

Deshalb sind funktionsgerechte Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umzusetzen und zuzuordnen.

Der Ortsgemeinde Urmitz stehen dafür keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Deshalb erfolgt die Zuordnung von jeweils einer Teilfläche aus Ökokonten der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz:

- Aus dem **Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs`** soll eine Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> zugeordnet werden.
- Aus dem **Ökokonto `Thürer Wiesen`** soll eine Teilfläche von 11.832 m<sup>2</sup> zugeordnet werden.

Da die ausgleichserheblichen Maßnahmen im Bereich der Ökokonten ein hohes naturschutzfachliches Aufwertungspotential aufweisen, wird ein Ausgleichsfaktor (Flächenfaktor) von 2:1 angesetzt.

**Durch die zugeordneten Teilflächen der Ökokonten im Umfang von insgesamt 23.664 m<sup>2</sup> kann somit eine vollständige Kompensation geleistet werden.**

Nähere Angaben zu den zugeordneten Ökokontoflächen (Plandarstellungen, Formblätter) können dem Anhang entnommen werden.

## 2.8 Gegenüberstellung von Konflikten und Landschaftsplanerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

In der nachfolgenden Tabelle werden den jeweiligen Konflikten/Eingriffen funktionsgerechte Maßnahmen gegenübergestellt, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Minderung der Eingriffserheblichkeit sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen beitragen sollen.

Tabelle 15: Gegenüberstellung Konflikte und Maßnahmen

Eingriffe/Konflikte	Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen	Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<b>Schutzgut Boden</b>		
Verlust der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung  Einschränkung von Bodenfunktionen durch Veränderungen des Profilaufbaus, der Bodenstruktur und -zusammensetzung	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung, Minderung der Eingriffsflächen
	Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen	Eingriffsminderung, Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
	Anlage einer Randeingrünung	s.o.
	Vorgaben zum Bodenschutz	Minderung von Beeinträchtigungen. Erhaltung, Wiederverwendung des humosen Oberbodens
	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	nachhaltiges Ermöglichen einer natürlichen Bodenentwicklung
	Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“	s.o.
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Verringerung des Infiltrationsvermögens für Niederschlagswasser, Erhöhung des Oberflächenabflusses <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung, Versiegelung</li> <li>• Befestigung (wasserdurchlässig)</li> </ul>	Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	Minderung der Eingriffsflächen, Erhalt der Versickerungsfähigkeit
	Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen	s.o.
	Anlage einer Siedlungsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen ...“)	s.o.

Eingriffe/Konflikte		Landschaftsplanerische Maßnahmen	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen		Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
		Ausweisung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, Erhalt der örtlichen Wasserbilanz, Entlastung der Vorflut
		Vorgaben zur Gestaltung befestigter Flächen	Ermöglichen einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser
		Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	Wegfall stofflicher Einträge in den Bodenwasserhaushalt
		Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“	s.o.
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>			
Inanspruchnahme von Biotopstrukturen: -Erwerbsobstanlagen -Ackerland -Obstgarten -Streuobstwiese (geringes -Baumalter) -frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren -frische, vorw. nitrophytische Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch -trockene Hochstaudenfluren im Komplex mit Gebüsch -Gebüsch -Rasen -Fettweide -Fettwiese -Fettweide im Komplex mit Obstbäumen -Wiesenbrache -Ziergärten/ Nutzgärten -Grasweg  Verlust von (Teil-) Lebensräumen der etwaig vorkommenden wildlebenden Tierarten		Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen	Initiierung standortgerechter Vegetationsstrukturen zur Schaffung von Habitatangeboten im Baugebiet, v.a. für siedlungsangepasste Vogelarten
		Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen	Minderung des Eingriffsumfangs, Neuentwicklung von Biotopstrukturen
		Anlage einer Siedlungsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen ...“)	Neuentwicklung von Biotopstrukturen, Aufbau eines Verbunds
		Hinweis zum Artenschutz	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
		Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“	Verbesserung der Biodiversität, Erhalt und Entwicklung von Lebensraumstrukturen, Aufwertung des Biotop- und Artenschutzpotentials
		Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“	

<b>Eingriffe/Konflikte</b>		<b>Landschaftsplanerische Maßnahmen</b>	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen		Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung von bislang weitgehend offenen Flächen, Verringerung der Evapotranspiration, erhöhte Wärmeabstrahlung</li> <li>Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen, v.a. durch an- und abfahrende Pkw</li> </ul>		<p>Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen</p> <p>Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen</p> <p>Anlage einer Siedlungsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen ...“)</p>	<p>Durchgrünung der Baugebiete, Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen der lokalen Klimaverhältnisse und bioklimatischer Bedingungen</p>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>			
<p>Beeinträchtigung der landschaftlichen Wahrnehmung durch Erweiterung von Siedlungsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust eines kleinräumig strukturierten, kulturlandschaftlich typischen Komplexes aus Obstbaumbeständen, Grünland, Acker, Gärten und Gebüsch; Ersatz durch offen bebaute Wohnbauflächen</li> <li>Verschiebung des Siedlungsrandes, Überformung der Ortsrandsituation</li> </ul>		<p>Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen</p> <p>Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen</p> <p>Anlage einer Siedlungsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen ...“)</p> <p>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“</p> <p>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“</p>	<p>innere Durchgrünung und bessere Einbindung der Baugebiete, Strukturaneicherung im Siedlungsbereich</p> <p>s.o.</p> <p>Beitrag zur landschaftsgemäßen Einbindung der Baugebiete</p> <p>Aufwertung des Landschaftsbilds durch Erhalt und Entwicklung kulturlandschaftlich typischer Nutzungsformen</p> <p>s.o.</p>
<b>Schutzgut Mensch und Gesundheit</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der landschaftlichen Wahrnehmung durch Erweiterung von Siedlungsflächen und Verlust eines kleinräumig strukturierten, kulturlandschaftlich typischen Komplexes aus Obstbaumbeständen, Grünland, Acker, Gärten und Gebüsch; Ersatz durch offen bebaute Wohnbauflächen</li> </ul>		<p>Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen</p> <p>Ausweisung öffentlicher/privater Grünflächen</p> <p>Anlage einer Siedlungsrandeingrünung („Flächen zum Anpflanzen ...“)</p> <p>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Thürer Wiesen“</p>	<p>innere Durchgrünung und bessere Einbindung der Baugebiete, Strukturaneicherung im Siedlungsbereich</p> <p>s.o.</p> <p>Beitrag zur landschaftsgemäßen Einbindung der Baugebiete</p> <p>Aufwertung des Landschaftsbilds durch Erhalt und Entwicklung kulturlandschaftlich</p>

<b>Eingriffe/Konflikte</b>		<b>Landschaftsplanerische Maßnahmen</b>	
Art des Eingriffes/ Auswirkungen		Beschreibung der Maßnahme	Begründung /Hinweis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen</li>   <li>• Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen</li>   <li>• Entwicklung eines familiengerechten Wohngebiets sowie Schaffung von Wohnraum für ältere und/oder behinderte Menschen</li> </ul> <p><i>Im Übrigen wird für eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Menschen auf die sonstigen Schutzgüter verwiesen.</i></p>		<p>Zuordnung einer Fläche aus dem Ökokonto „Felskuppen bei Trimbs“</p> <p><i>Durch die vorgesehene lockere Einfamilienhausbebauung werden keine wesentlichen Autoverkehre entstehen, die die angrenzenden Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigen werden.</i></p> <p><i>Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauungsplanung maßgebliche Betriebsflächen entzogen werden und vor Ort ein landwirtschaftlicher Betrieb betriebswirtschaftliche Nachteile erfahren oder in seiner Existenz bedroht werden wird.</i></p>	<p>typischer Nutzungsformen</p> <p>s.o.</p>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• etwaige Gefährdung archäologischer Zeugnisse durch Bodeneingriffe</li> </ul>		<p>Durchführung bauvorbereitender Untersuchungen nach den Maßgaben der Generaldirektion Kulturelles Erbe</p>	<p>Vermeidung von Zerstörungen</p>

## 2.9 Zusätzliche Angaben

### 2.9.1 Technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Umweltbericht zum Bebauungsplan:

- Bestandsaufnahme der Biotop-/Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung
- Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen
- Aussagen zur Tierwelt beruhen auf einer vorliegenden faunistischen Untersuchung
- Bewertung der Schutzgüter nach fachlich gebräuchlichen Kriterien
- Die Prognose des zukünftigen Umweltzustands erfolgte vor dem Hintergrund des ermittelten derzeitigen Umweltzustands unter Verwendung verbal-argumentativer, naturschutzfachlich gebräuchlicher Kriterien.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mittels Gegenüberstellung von eingriffs- und ausgleichserheblichen Flächen unter Berücksichtigung von Wertfaktoren

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

Artenschutzrechtlicher Beitrag:

- Der Artenschutzrechtliche Beitrag orientiert sich in seiner Methodik an dem „Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz“<sup>7</sup>
- Berücksichtigung der Ergebnisse einer vorliegenden faunistischen Untersuchung (Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Tagfalter und Heuschrecken)

Die Artengruppen wurden mittels Vor-Ort-Begehungen erfasst.

Inhalt der Erhebungen hinsichtlich der Avifauna war die Erfassung der vorkommenden Vogelarten und die Zuordnung der erfassten Arten zu ihrem jeweiligen Status (Brutvögel, Nahrungsgäste, usw.).

Es erfolgten sechs Vor-Ort-Begehungen zwischen Ende April und Ende Juli in Anlehnung an die Methodenstandards zur Brutvogelerfassung nach SÜDBECK.

Als Brutvögel erfasst wurden die Arten mit brutverdächtigem Verhalten, wie Futter- oder Nistmaterial tragende Altvögel, revieranzeigendes Verhalten von Männchen (Gesang, Rufe, Singflüge, Trommeln etc.), sowie rufende Jungvögel.

Für die Erfassung von Fledermäusen wurde das Gelände bei vier nächtlichen Exkursionen auf jagende und durchfliegende Fledermausarten untersucht. Es erfolgte eine akustische Bestimmung mit Fledermausdetektoren (Ultraschalldetektoren). Mittels verschiedener technischer Verfahren wandeln Fledermausdetektoren hochfrequente Ultraschalltöne (Frequenzen über 20 kHz) in elektrische Signale um, die über ein Mikrofon für den Menschen hörbar sind.

Hinsichtlich der Artengruppen „Tagfalter“ und „Heuschrecken“ wurde die Fläche nach der Transektmethode bei entsprechender Witterung an sechs Terminen begangen.

---

<sup>7</sup> Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

Schalltechnische Untersuchung:

- schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrsgeräuschimmissionen bzw. gewerblicher Immissionen auf das Plangebiet hin gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm
- Berücksichtigung eines Verkehrsgutachten für die Kreisstraße 44 sowie Landesstraße 126
- Berücksichtigung von Betriebsdaten der Firma Kann im Zusammenhang mit Auskiesungsflächen
- Ermittlung der zu erwartenden Geräuschimmissionen nach den Regeln der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“, Ausgabe 1990 (RLS-90), sowie nach den Kriterien der TA-Lärm.
- Durchführung der Berechnungen per EDV mit dem Programm SoundPLAN

Archäologisch-geophysikalische Prospektion:

- Abstimmung der Auswahl und Größe der Untersuchungsflächen mit der Generaldirektion für Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz
- Kartierung des oberflächennahen Gradienten der vertikalen Komponente der magnetischen Flussdichte des Erdmagnetfeldes unter Einsatz eines Fluxgate-Gradiometers Ferex 4.032 DLG mit vier CON650-Sonden, Absteckung und geodätische Vermessung
- denkmalpflegerische Beurteilung der Prospektionsergebnisse durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für das Ergebnis der Umweltprüfung von Bedeutung sind, sind nicht bekannt.

Die Informationsgrundlagen sind insgesamt als ausreichend zu betrachten.

## 2.9.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Hierdurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ermöglichen. Die Überwachung nach § 4c BauGB ist jedoch kein Instrument der Vollzugskontrolle.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet festgesetzt.

Die günstigen Umweltwirkungen der Maßnahmen, welche Landschaftsbauarbeiten erfordern, stützen sich wesentlich auf ihre fachgerechte Umsetzung.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch die Gemeinde oder einem von ihr Beauftragten erstmalig spätestens 3 Monate nach Fertigstellung und anschließend nach 3 bis 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft und dokumentiert.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

Zusätzliche Überwachungskontrollen sind beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchzuführen.

### 2.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat beschlossen, einen Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist es, ein Wohngebiet im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung am südlichen Ortsrand zu erschließen. In Urmitz besteht nämlich ein Bedarf nach Wohnbauflächen.

Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 7 Hektar soll überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Ein Teil soll als Fläche für besondere Nutzungszwecke „Seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen“ ausgewiesen werden. Außerdem werden Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser ausgewiesen.

Für den Bebauungsplan sind bei verschiedenen Umwelt-Schutzgütern die Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, die zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt beitragen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Urmitz. Es besteht aus zwei Teilflächen von jeweils etwa 4 Hektar bzw. 3 Hektar Flächenumfang, welche durch einen etwa 30 m breiten Geländestreifen voneinander getrennt sind.

Charakteristisch für das Plangebiet ist ein Nebeneinander von Obstbaumkulturen bzw. Obstgärten, brachliegenden Flächen mit Gebüsch und Gras-/Staudenfluren, zudem Ackerflächen, Wiesen und Weiden sowie Zier- und Nutzgärten.

Bei den Brachflächen handelt es sich zumeist um aufgegebene Obstbaumkulturen oder Gärten, zudem liegt ein ehemaliges Bimsabbaugebiet innerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus.

Insgesamt zeichnet sich das Plangebiet insgesamt durch eine relativ hohe Strukturvielfalt aus.

Die westliche Grenze des Plangebiets wird durch die Hauptstraße gebildet, im Osten wird das Plangebiet durch die Raiffeisenstraße bzw. einen Weg in deren Verlängerung begrenzt.

Im Norden schließt ein offen bebauter Wohngebiet an.

Nach Süden schließen weitere Offenlandflächen bzw. Obstbauflächen an, welche sich bis zur Kreisstraße 44 und zur Landesstraße 126 ausdehnen.

Was die Tierwelt betrifft, liegen Ergebnisse einer Untersuchung zu Vögeln, Fledermäusen, Schmetterlingen und Heuschrecken vor, welche von Fachleuten im Jahr 2017 durchgeführt wurde.

Bei den Untersuchungen wurden insgesamt 39 Vogelarten nachgewiesen, die meisten davon als Brutvögel. Die Anzahl der vorkommenden Vogelarten ist überdurchschnittlich hoch. Es wurden auch einige gefährdete Vogelarten nachgewiesen. Das Gebiet bietet zahlreiche Lebensraummöglichkeiten für Vögel.

Außerdem wurden bei den Untersuchungen drei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) kartiert, welche im Plangebiet jagten. Quartiere von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Sämtliche in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zählen zu den „streng geschützten“ Arten.

Bei den faunistischen Erhebungen wurden außerdem zwölf Schmetterlingsarten und vier Heuschreckenarten erfasst. Darunter befanden sich drei besonders geschützte Schmetterlingsarten.

Bei den von Natur aus anstehenden Böden im Plangebiet handelt es sich um Bodentypen, welche in der Region verbreitet sind. Im mittleren bis östlichen Bereich des Plangebiets wurde der natürliche Bodenaufbau im Zuge eines früheren Bimsabbaus durch den Menschen überformt. Gewässer befinden sich – abgesehen von einem Gartenteich – nicht im Bereich des geplanten Baugebiets.

Das Plangebiet ist Teil eines Frischluftentstehungsgebiets und klimatischen Ausgleichsgebiets. Durch das Plangebiet verläuft eine bodennahe Kaltluftströmung, welche vermutlich zum Luftaustausch in diesem Teilbereich des Siedlungsgebiets beiträgt.

Geräuscheinträge gehen von den umliegenden Straßen aus, zudem befinden sich Gewerbebetriebe im weiteren Umfeld des Plangebiets. Zur Prüfung der Auswirkungen der Geräuscheinträge wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Da Urmitz in der Jungsteinzeit einer der größten Siedlungsplätze am Rhein war, wurde das Plangebiet auch archäologisch voruntersucht. Es stellte sich dabei heraus, dass sich auf Teilflächen des Gebiets archäologische Zeugnisse (unter anderem ein Grabhügel) im Untergrund befinden könnten.

Aufgrund der Lage im Anschluss an den Siedlungsbereich sowie des weitgehend kulturlandschaftlich typischen und kleinräumig strukturierten Charakters weist das Gebiet eine gute Eignung für Freizeit und Erholung auf.

Einschränkend auf die Erholungsnutzung wirkt sich aus, dass das Gelände nur teilweise durch Wege erschlossen ist und größere Teilflächen mit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Grundstücken nicht zugänglich bzw. erlebbar sind.

Das Gelände des „Urmitzer Obstlehrpfad“ liegt zwischen den beiden Teilflächen des Plangebiets.

Unmittelbar südlich des östlichen Teils des Plangebiets wird derzeit ein generationenübergreifender Erlebnisraum mit naturnahem Spielgelände („Örmser Ring“) angelegt.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Beseitigung des Pflanzenbewuchs im Plangebiet: Beseitigung von Obstanlagen, Obstgärten/-wiesen, Gebüsch, Ackerland, Wiesen und Weiden u.a.
- Verlust von Lebensräumen der vorkommenden wildlebenden Tierarten (für die nachgewiesenen Vogelarten, Schmetterlinge und Heuschrecken). Sogenannte „artenschutzrechtliche Verbotstatbestände“ werden aber nicht eintreten, wenn bestimmte Maßnahmen beachtet werden.
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Verlust eines Komplexes aus Obstbaumbeständen, Grünland, Acker, Gärten und Gebüsch und Ausweitung des Siedlungsgebiets

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen berücksichtigt werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgesehen sind unter anderem:

- Entwicklung einer Siedlungsrandeingrünung am südlichen Rand des Baugebiets
- Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen im Gebiet
- innere Durchgrünung der Bauflächen durch Anteilsbepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen
- Hinweise zum Artenschutz; u.a. sollen Nisthilfen für Vögel und Fledermausquartiere in der Nähe des Plangebiets angebracht werden.
- Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen usw. ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets

Aufgrund der nahe gelegenen Kreisstraße sind zumindest bei einigen Baugrundstücken geeignete Maßnahmen (Riegelbebauung, passive Schallschutzmaßnahmen) vorzusehen, um Beeinträchtigungen der Anwohner durch Verkehrsgeräusche zu vermeiden.

Da sich im Untergrund bereichsweise archäologische Zeugnisse befinden könnten, sind vor Durchführung der Erschließungsarbeiten weitere Untersuchungen in Abstimmung mit der Denkmalbehörde durchzuführen.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Deshalb sollen jeweils eine Fläche aus dem Ökokonto `Felskuppen bei Trimbs` sowie aus dem Ökokonto `Thürer Wiesen` als außerhalb liegende Ausgleichsflächen zugeordnet werden. Es handelt sich um Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen, welche von der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz betreut werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt. Außerdem wurden eine Untersuchung zur Tierwelt, eine archäologische Voruntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### 2.9.4 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

##### *Allgemeine Literatur:*

- Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs in Anlehnung an den Kurzleitfaden für Buchungen auf dem Ökokonto, Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Forsten 1995
- Verzeichnis der Betriebsbereiche (Störfallbetriebe) in Rheinland-Pfalz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 2016
- Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage. Kaule, Giselher. Ulmer-Verlag 1991
- Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Storm, Peter-Christoph; Bunge, Thomas. Erich Schmidt-Verlag. 2015
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz, Kreis Mayen-Koblenz. Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz. 1994

##### *Internet-Datenquellen:*

- Digitales Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))
- Digitales Informationssystem der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.wasser.rlp.de](http://www.wasser.rlp.de))

- Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ([www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de))

*Sonstiges:*

- Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ der OG Urmitz - Artenschutzrechtlicher Beitrag einschließlich Darstellung der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen. Stand: Oktober 2017. Aktualisierung: April 2019 und April 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, Stand: September 2016
- Stellungnahme zur Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard, Stand: 3. November 2016
- Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies: Gutachten zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ mit geplanter Wohnbebauung in Urmitz, Stand: 20.05.2020
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Urmitz, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Lkr. Mayen-Koblenz – Magnetometerprospektion am 05. und 06. Februar 2018. Bearbeitung: Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Stand:2.02.2019
- Gemeinde Urmitz, B-Planbereich „Südlicher Ortsrand“ - Auswertung geomagnetische Prospektion. Bearbeitung: Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz. Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz. Stand: 19.02.2019
- Chemisch Technisches Laboratorium Heinrich Hart GmbH: Geotechnische Untersuchungen und allgemeine Baugrundbeurteilung zur geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahme mit Erkundungen des vorhandenen Untergrundes sowie umwelttechnischen Untersuchungen hinsichtlich einer Abfalleinstufung nach LAGA und der Verordnung über Deponien und Langzeitlager, Stand 08.04.2020
- Ingenieurbüro Günster: Entwässerungsplanung zum Plangebiet „Südlicher Ortsrand“ in Urmitz, Stand: 31.08.2020
- Faßbender Weber Ingenieure PartGmbH: Straßenplanung, Lageplan Entwurf, Stand: September 2020

### **3 Zusammenfassende Erklärung**

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **3.1 Planungsanlass und Planungsziel**

##### **3.1.1 Ausgangslage und Planung**

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat in seinen Sitzungen am 10.04.2014 und 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlicher Ortsrand“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan „Südlicher Ortsrand“ wird das Ziel verfolgt, eine adäquate und bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen südlich des Ortszentrums von Urmitz zu ermöglichen. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und einer Fläche für Wohngebäude für Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen zur Deckung des entsprechenden Bauflächenbedarfes.

##### **3.1.2 Alternativenprüfung**

Durch die Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes ergibt sich für die Ortsgemeinde die Möglichkeit ihre Wohnbauflächenentwicklung eher nach Osten, anstatt nach Süden, zu vollziehen. Aufgrund der Lage unmittelbar südlich bereits vorhandener Wohnbereiche ist eine Störung dieser Nutzungen untereinander ausgeschlossen. Durch die vorgesehene lockere Einfamilienhausbebauung werden keine wesentlichen Autoverkehre entstehen, die die angrenzenden Wohnnutzungen wesentlich beeinträchtigen werden.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat sich die alternative Betrachtungsweise geeigneter Baulandflächen an den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 orientiert.

Die Wohnbauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Weißenthurm sind teilweise mehr Emissionen ausgesetzt, als der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Zu den weniger geeigneten Flächen zählen die weiter südlich in Richtung Kreisstraße liegende Fläche und auch die weiter östlich in Richtung Gewerbe liegende Fläche. Daher sind diese Flächen für eine Wohnbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bzw. für „seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen“ weniger geeignet.

Zwar sind auch innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich, diese sind aber mit dem Lärmpegelbereich III vertretbar.

#### **3.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser beinhaltet neben der Bewertung aller Schutzgüter auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan und auf Flächen der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz festgesetzt bzw. als Hinweise aufgeführt.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde in 2017 das Gelände an sechs Begehungsterminen auf Vogelarten, Tagfalter und Heuschrecken und an vier Terminen auf Fledermäuse untersucht. Auf der Grundlage der Kartier- und Bewertungsergebnisse wurden Maßnahmen entwickelt, die umzusetzen sind und als verbindliche Festsetzungen oder Hinweise zeichnerisch und textlich in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Weitere Hinweise zur Vermeidung, wie z.B. der Zeitraum der Gehölzbeseitigung, wurden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

### 3.3 Verfahrensablauf und Abwägung

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	10.04.2014 und 16.10.2014
Billigung des Vorentwurfs	16.04.2015 und 02.05.2016 und 27.10.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	07.06.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	17.06.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.01.2017
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	13.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	16.04.2019
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	16.04.2019
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	24.04.2019 bis 24.05.2019
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	28.01.2020 und 15.06.2020
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	15.09.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	15.09.2020
Erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	23.09.2020 bis 22.10.2020
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Beschluss der erneuten Offenlage	18.03.2021 und 19.08.2021
Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB und der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	17.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	17.09.2021
Erneute Offenlage des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	27.09.2021 bis 26.10.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	17.02.2022
Satzungsbeschluss	17.02.2022

In der Sitzung vom 10.04.2014, modifiziert am 16.10.2014 hat der Rat der Ortsgemeinde Urmitz den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südlicher Ortsrand“ gefasst. In mehreren Sitzungen wurde über die Planung beraten, bis am 27.10.2016 der Vorentwurf von der Ortsgemeinde gebilligt wurde. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.06.2016.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

### **3.3.1 Frühzeitige Beteiligungen**

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Nach Bekanntmachung am 07.06.2016 wurde die Öffentlichkeit in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 17.06.2016 informiert und beteiligt. Es nahmen rund 130 Bürger\*innen teil.

Die aus der Öffentlichkeit auf der öffentlichen Bürgerversammlung und im Nachgang dazu vortragenen Stellungnahmen betrafen teilweise den Bebauungsplan, aber auch die spätere Bodenordnung.

Angesprochen wurde in einer Stellungnahme die geplante Grundstücksgröße von 400 bis 500 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer GRZ von 0,4, dies würde nur kleinere Gebäude ermöglichen. In zwei anderen Stellungnahmen wurde angeregt, auch kleinere Grundstücke vorzusehen bzw. die Mindestgrundstücksgröße herabzusetzen. Auch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde vor dem Hintergrund der Vergrößerung der Einwurfsmasse angeregt.

Die Mindestgrundstücksgröße wurde von 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser auf 350 m<sup>2</sup> reduziert. Zur Verwirklichung einer modernen Bebauung ist es möglich, dass die GRZ durch Stellplätze etc. überschritten werden darf. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde beibehalten, da sie städtebaulichen Gesichtspunkten folgt und nicht der Vermehrung der Einwurfsmasse einzelner Eigentümer.

Für den östlichen Teilbereich wurde für Grundstücke im Nordwesten angeregt, den Geltungsbereich des Bebauungsplans anzupassen, da es sich um die Gartenflächen zu Wohnhäusern aus der Haydnstraße handele.

Die Teilgrundstücke wurden durch Tausch mit anderen Grundstückseigentümern arrondiert und als private Grünfläche festgesetzt. Eine Bodenordnung ist für diesen Teil des Geltungsbereiches nicht mehr zwingend erforderlich.

Mehrere Anwohner des Ulmenweges regten an, das Regenrückhaltebecken aus dem rückwärtigen Bereich der Gebäude an eine andere Stelle im Plangebiet zu verlegen, da Beeinträchtigungen der Wohnqualität befürchtet wurden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könnte die Lage des Regenrückhaltebeckens im rückwärtigen Bereich der Gebäude/Gärten zum Ulmenweg verbleiben. Da sich allerdings sowohl die Landwirtschaftskammer, als auch das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel gegen die Durchschneidung von Flurstücken und somit Bewirtschaftungseinheiten am südlichen Rand des Plangebietes aussprachen, wurde das Regenrückhaltebecken verlegt, so dass auch die Geltungsbereichsgrenze nach Süden mehr

nach den Flurstücksgrenzen ausgerichtet werden konnte. Der Anregung der Anwohner des Ulmenweges wurde damit nachgekommen.

Eine Restparzelle außerhalb des Geltungsbereiches sollte für dessen weitere Bewirtschaftung über eine breitere Zufahrt als den zu diesem Verfahrensschritt geplanten Fußweg angebunden werden.

Damit in Zukunft eine Erweiterung des Plangebietes nach Süden möglich ist, wurde eine Verkehrsfläche mit 6,0 m Breite anstatt des bisherigen 3,0 m breiten Fußweges eingeplant.

Ein geplanter Verbindungsfußweg zum Ulmenweg sollte beidseitig mit Hecken eingefasst und mit wassergebundener Decke angelegt werden.

Für die Art der Befestigung existiert keine Rechtsgrundlage. Der Fußweg kann auch durch die Einfriedungen der Baugrundstücke eingefasst werden.

Im östlichen Bereich des östlichen Teils des Plangebietes war für die frühzeitige Beteiligung, in Abstimmung mit den Eigentümern der dort liegenden Grundstücke, die Errichtung von Einfamilienhäusern und einem Mehrgenerationenhaus ggfls. mit einem Café geplant. Dieselben Eigentümer regten mittels einer Skizze eine Verschiebung/Drehung der Stichstraße an.

Die dort zuvor geplante Erschließungsstraße wurde verschoben, die Wendemöglichkeit allerdings für Müllfahrzeuge vergrößert.

Der **Örmser Museumsverein** regte die Anlage eines barrierefreien Rundweges an, an dem auch alte landwirtschaftliche Geräte ausgestellt werden können.

Die Unterbringung ausgewählter landwirtschaftlicher Geräte in den öffentlichen Grünflächen des Baugebietes ist grundsätzlich möglich.

Die **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald** und die **Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt** wiesen auf die Zerstörung von Biotopen hin.

Ein Fachbeitrag Artenschutz wurde auf der Grundlage von faunistischen Untersuchungen erstellt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 17.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Versorgungsträger** (Amprion GmbH, Westnetz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG** (ENM) bat um die Einzeichnung von Standorten für Trafostationen und ein Leitungsrecht.

Die Versorgungsflächen Elektrizität und Flächen für Leitungsrechte wurden in Abstimmung mit der ENM in die Planzeichnung aufgenommen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Landesplanung** - teilte mit, dass der östliche Teil des Bebauungsplans derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei und verwies auf die ihre Stellungnahme zur 28. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde.

Die Stellungnahme wurde im Verfahren zur 28. Flächennutzungsplanänderung behandelt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - trug mehrere Anregungen zur Konkretisierung von Festsetzungen vor (keine Festsetzungsmöglichkeit für die Bettenzahl bei Beherbergungsbetrieben, Festsetzung für Flächen mit besonderem Wohnbedarf, Regelungen zu Carports, Klarstellung zur Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ, Festsetzung zur Höhenüberschreitung durch technische Anlagen, Festsetzung der Gebäudelänge und Begründung dazu, Festsetzung der Gebäudestellung, Wohnungen pro Gebäude, Erfordernis der Festsetzung von Lärmpegelbereichen und stärkere Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung, Regelungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze, Ergänzung einer Alternativenprüfung, zeichnerische Festsetzung der Böschungflächen für den Straßenkörper, Ergänzung von weiteren Pflanzfestsetzungen).

Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Wasserwirtschaft** - teilte mit, dass noch kein Entwässerungskonzept vorläge und das Plangebiet außerhalb des künftigen Wasserschutzgebietes läge. Auch die **Handwerkskammer** wies darauf hin, dass die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes noch vorläufig sei.

Das Entwässerungskonzept war zwischenzeitlich erstellt worden und in die Planung eingeflossen. Das Plangebiet liegt auch außerhalb der zwischenzeitlich festgestellten Abgrenzung des Wasserschutzgebietes.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Brandschutz** - teilte mit, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete eine Löschwasserlieferleistung von 48 cbm/h über mindestens zwei Stunden ausreichend sei. Hydranten seien in dem Maximalabstand untereinander nach den Vorgaben des Brandschutzes zu errichten.

Eine Löschwasserlieferleistung von 48 cbm/h steht zur Verfügung. Der maximale Hydrantenabstand wird in der Ausführungsplanung eingehalten.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass wegen der Struktur des Plangebietes faunistische Untersuchungen erforderlich seien, um den Artenschutz bewerten zu können. Eine Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft solle erfolgen.

Faunistische Untersuchungen wurden durchgeführt und ein „Fachbeitrag Artenschutz“ erstellt. Zur Einbindung des Baugebietes in das Erscheinungsbild der Landschaft wurde im Süden die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. festgesetzt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Abfallwirtschaft** - wies darauf hin, dass die Wendeanlagen für Müllfahrzeuge geeignet sein müssten oder Flächen für das Abstellen von Abfallsammelbehältern vorzusehen seien.

Die Wendeanlage im Osten wurde vergrößert und die übrige Straßenführung so angepasst, dass eine Rundfahrt möglich ist.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück** schlug die Verkleinerung der Mindestgrundstücksgröße vor, um den Sollansprüchen der Eigentümer\*innen im Umlegungsverfahren besser nachkommen zu können.

Die Mindestgrundstücksgröße für freistehende Einfamilienhäuser wurde von 400 m<sup>2</sup> auf 350 m<sup>2</sup> reduziert.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - wies darauf hin, dass wegen benachbarter archäologischer Fundstellen eine geomagnetische Prospektion erforderlich sei.

Eine geomagnetische Prospektion wurde durchgeführt. In Teilbereichen müssen später noch einzelne Bereiche durch Baggerschürfe oder kleinere Sondagen näher untersucht werden. Der Hinweis zur Archäologie wurde ergänzt.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe und das Gelände künstlich verändert sei, was gegebenenfalls auf Bimsabgrabungen zurückzuführen sei. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert und es wurde mitgeteilt, dass keine Daten zur Einschätzung des Radonpotentials vorliegen.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf den Bebauungsplan aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerkes ist, wurde beteiligt und äußert sich nicht.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** bat darum, eine Zerschneidung von Flurstücken zu vermeiden. Das Plangebiet solle ggfls. in zwei Abschnitten erschlossen werden, damit die landwirtschaftlichen Grundstücke so lange wie möglich bewirtschaftet werden können. Zudem sollten die Ausgleichsflächen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beanspruchen.

Der Geltungsbereich wurde für die Offenlage angepasst. Eine Aufteilung des Gebietes in zwei Bauabschnitte wird aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen nicht angestrebt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen der Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz realisiert, so dass kein Konflikt mit landwirtschaftlichen Nutzflächen entsteht.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** machte darauf aufmerksam, dass durch die Abgrenzung eine Vielzahl an Restparzellen entstünden, die schwierig zu bewirtschaften seien. Das DLR bat um Erläuterung, in welcher Form die landwirtschaftlichen Betriebe beteiligt wurden.

Der Geltungsbereich wurde so geändert, dass deutlich weniger Parzellen durchschnitten wurden. Die Eigentümer und Bewirtschafter konnten sich im Beteiligungsverfahren äußern. Eine Bewirtschaftung der Restparzellen ist möglich.

Der **Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz** wies auf das Erfordernis von Lärmschutz hin und es wären Flächen im Eigentum des Landes betroffen, die Kompensationsflächen zum Straßenbau seien.

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz vorgenommen. Die Flächen im Eigentum des Landes lagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der **Kampfmittelräumdienst** gab Adressen von Fachfirmen für grundstücksbezogene historische Recherchen bekannt.

Die Untersuchung zu Kampfmitteln wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Straßenverkehrsbehörde** - machte darauf aufmerksam, dass noch Parkregelungen zu treffen seien und der Einmündungsbereich in die K 44, je nach Vorfahrtregelung, nicht völlig konfliktfrei sei. Dem Lärmschutz sei Rechnung zu tragen.

Die Anregungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. werden im Planvollzug geregelt.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Kommunale Betriebe** - teilten mit, dass die Planung sich teilweise beitragsrechtlich auf angrenzende Bebauung auswirke und die verkehrlichen Erschließungsanlagen teilweise nicht beitragsfähig seien.

Die Planung wurde in Abstimmung mit der Beitragsabteilung weitestgehend optimiert.

Aus technischer Sicht wurde vorgetragen, dass die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen solle und die Löschwasserversorgung sichergestellt sei.

Die Planung wurde in Abstimmung mit der Entwässerungsplanung angepasst.

### 3.3.2 Förmliche Beteiligungen

Die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Ortsgemeinderat in der Sitzung am 13.12.2018 gewürdigt und die daraus resultierenden Planänderungen vorgenommen. Weiterhin wurde im Bereich des Lehpfadcs wegen Wegfalls einer Fläche zum Abstellen von Abfallsammelbehältern durch die Planung einer neuen Kindertagesstätte eine neue Fläche für Abfallsammelbehälter für die Anwohner der Straße „Im Feld“ vorgesehen. Die Planzeichnung wurde um die Abgrenzung des extremen Hochwassers HQ 200 nachrichtlich ergänzt. Nach Abschluss der angeregten faunistischen Untersuchungen und Fertigstellung der zusätzlichen Unterlagen konnte das Bauleitplanverfahren (förmlichen Beteiligungen) fortgeführt werden.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Nach Bekanntmachung am 16.04.2019 fand im Zeitraum vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 die Offenlage des Bebauungsplans statt. Aus der Öffentlichkeit gingen fünf Stellungnahme ein.

Die Firma, die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** ist, bat um einen Hinweis in den Unterlagen, dass Teile des Plangebietes auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeldes „Rhenania“ liegen und vor Errichtung von Bauvorhaben eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu stellen sei.

Der Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde um Klarstellung gebeten, inwiefern sich die Bewirtschaftung mit Dünger und Spritzgut angrenzender landwirtschaftlicher Flächen auf das Baugebiet auswirkt.

Die Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen bei der Verwendung von Spritzmitteln künftig Rücksicht auf die Wohnbebauung nehmen. Die Ortsrandeingrünung kann hier abdriftschützend mitwirken. Die Begründung wurde ergänzt.

Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit bezog sich auf die Auflistung der Informationen umweltbezogener Art in der Bekanntmachung der Offenlage.

Die Offenlage wurde (wegen inhaltlicher Änderungen in der Bebauungsplanung) mit einer geänderten Form der Auflistung der Informationen umweltbezogener Art in der Bekanntmachung wiederholt.

Zudem seien die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wegen Bezugnahme auf eine noch nicht vorhandene Straße zu unbestimmt.

Die Gebäudehöhen wurden auf NHN bezogen festgesetzt.

Die Festsetzung der Gebäudelänge könne nicht als gestalterische Festsetzung erfolgen.

Die Gebäudelänge wurde über die Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der gewählten Mindestgrundstücksgröße müsse begründet werden.

Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund möglichst viele Sollansprüche in der Umlegung erfüllen zu können, ohne die Bebauung zu stark zu verdichten. Die Begründung wurde ergänzt.

Die Zahl der festgesetzten notwendigen Stellplätze wären auf einem Grundstück mit der Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> kaum unterzubringen.

Die Festsetzung von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ist unter Einhaltung der GRZ mit Überschreitungsmöglichkeit auch auf kleinen Grundstücken umsetzbar. Die Begründung wurde ergänzt und eine Schemaskizze eingefügt.

Die Festsetzung des größeren Parkplatzes am Lehpfad sei fehlerhaft, da er nicht nur bewohnerdienlich sei. Die Lärmemissionen müssten untersucht werden.

Die Festsetzung ist statthaft, lediglich in der Umlegung müsse ein Wertausgleich berücksichtigt werden. Die Lärmemissionen wurden nachbegutachtet, sie sind wohngebietsverträglich.

Da der Bebauungsplan nur über eine Umlegung vollzogen werden könne, müsse eine Stellungnahme der Umlegungsstelle eingeholt werden, dass die Sollansprüche in Land erfüllt werden können bzw. in welcher Form der Wertausgleich erfolgen solle. Der Einwurfswert, Zuteilungswert und Verteilungsfaktor solle mitgeteilt werden.

Die Mindestgrundstücksgröße wurde entsprechend dem Vorschlag des Vermessungs- und Katasteramtes im frühzeitigen Verfahren reduziert. Die Mitteilung des Verteilungsfaktors bzw. des Einwurfs- und Zuteilungswertes obliegt dem Umlegungsausschuss. Für das Bebauungsplanverfahren ist lediglich der Nachweis der Vollzugsfähigkeit erforderlich. Dies ist

durch die sehr frühe, enge und stete Abstimmung mit dem Vermessungs- und Katasteramt gegeben.

In noch einer weiteren Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde mitgeteilt, dass der im Plangebiet befindliche Schuppen mittlerweile abgerissen wurde.

Der Abriss des Schuppens wurde in der Legende der Planzeichnung vermerkt.

Der **Eifelverein Düren** ging davon aus, dass der Ausgleich für die Eingriffe in Natur- und Landschaft zeitnah umgesetzt wird.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über die Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises umgesetzt, so dass deren zeitnahe Umsetzung gewährleistet ist.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 16.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten.

Die **Versorgungsträger** (Amprion GmbH, Westnetz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf den Bebauungsplan aus.

Die **Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG** (ENM) baten um die Festsetzung der Versorgungsflächen Elektrizität an öffentlichen Verkehrsflächen und die zeichnerische Festsetzung eines Leitungsrecht mit textlicher Ergänzung der ENM als Begünstigte.

Die Versorgungsflächen Elektrizität wurden an öffentliche Verkehrsflächen verschoben. Die Leitungstrasse für das Leitungsrecht liegt zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Bebauungsplans und wurde als Hinweis in die Planzeichnung zugunsten aller Versorgungsträger aufgenommen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** äußerte, dass bestehende Bergwerksfelder bekannt seien, das Gebiet nicht unter Bergaufsicht stehe und das Gelände künstlich verändert sei, was gegebenenfalls auf Bimsabgrabungen zurückzuführen sei, so dass die Böden ggfls. von geringer Tragfähigkeit seien. Wegen der Lage in der Rheinaue könnten die Böden verformbar sein und von der Anlage von Versickerungsanlagen wurde abgeraten. Es wurde empfohlen, die einschlägigen DINs zu beachten, hinsichtlich mineralischer Rohstoffe wurden keine Bedenken geäußert und die Aussagen zum Radonpotenzial wurden bestätigt.

Die allgemeinen Informationen wirkten sich nicht auf den Bebauungsplan aus. Die Firma, die Eigentümerin der Rechte des Bergwerksfeldes ist, wurde beteiligt und äußert sich nicht. Hinsichtlich der Tragfähigkeit und Versickerungseignung werden Bodenuntersuchungen für die Bereiche der Verkehrsflächen und Regenwasserbewirtschaftungsanlagen durchgeführt. Die geplanten Versickerungs- und Rückhalteanlagen werden aufbauend auf dem Bodengutachten so errichtet, dass sie die Baugrundstücke nicht beeinträchtigen.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - merkte an, dass die Planung von der Fassung zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wesentlich abwich, insbesondere der Verzicht auf einen Flächentausch in der 28. Flächennutzungsplanänderung.

Daher wurde eine neue landesplanerische Beurteilung vorgenommen. Der Schwellenwert wurde auf der Grundlage der vierten Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2035 von der unteren Landesplanungsbehörde berechnet und war negativ. Es müssten Flächen zurückgenommen werden. Zudem sei nicht nachvollziehbar, dass Flächen im Osten, die laut der Alternativenprüfung immissionsbelastet seien, beibehalten würden.

Nach einem Abstimmungsgespräch wurde der Schwellenwert auf der Grundlage der fünften Bevölkerungsvorausberechnung für das Jahr 2040 mit positivem Wert neu ermittelt und der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt. Der Berechnung konnte von der Unteren Landesplanung gefolgt werden. Es solle aber geprüft werden, ob es angemessen sei, dass der positive Schwellenwert von nur einer Gemeinde zu ca. 1/3 aufgezehrt werde. Nach wie vor hätte die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Da der weit überwiegende Teil der Baulücken dem Markt nicht zur Verfügung steht, was durch Befragung der Orts- und Stadtbürgermeister bestätigt wurde, wurde an der Planung festgehalten.

Hinsichtlich der Eignung der östlichen Flächen als Wohnbauflächen trotz Immissionsbelastungen, stellt sich der Sachverhalt so dar, dass Schallschutzmaßnahmen hier abhelfen können.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung** - regte die Klarstellung der Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der GRZ und abweichenden bzw. geschlossenen Bauweise an. Hinsichtlich des Schallschutzes solle festgesetzt werden, dass im Einwirkungsbereich der Kreisstraße Bebauung nördlich der Erschließungsstraße erst nach Verwirklichung der Riegelbebauung in Richtung Kreisstraße verwirklicht werden könne und die Begründung soll um Aussagen zu Emissionen ergänzt werden.

Die Klarstellungen zur GRZ und Bauweise wurden vorgenommen. Die festgesetzte Riegelbebauung schützt nur die Außenwohnbereiche der eigenen Grundstücke. Sie ist nicht erforderlich, um andere Bebauung zu schützen. Die Begründung wurde um Aussagen zu Emissionen ergänzt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Naturschutz** - machte darauf aufmerksam, dass die Festsetzung zum Erhalt von Gehölzen konkreter formuliert werden solle.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wurden konkretisiert.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Kreislaufwirtschaft** - wies darauf hin, dass an weiteren Stichstraßen Flächen für das Abholen von Abfallbehältern am Abholtag eingezeichnet und die Anwohner der Stichstraßen drauf hingewiesen werden müssten.

Die Planzeichnung wurde ergänzt und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - machte auf die vor der Planumsetzung erforderlichen Untersuchungen der Bereiche aufmerksam, die bei der geomagnetischen Prospektion auffällig waren und bat um Umformulierung des Hinweises zur Archäologie.

Die archäologischen Fundstellen stehen einer baulichen Nutzung des Geländes nicht grundsätzlich entgegen. Der Hinweis wurde geändert.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** begrüßte die Anpassung des Geltungsbereiches und die Nutzung der Flächen der Stiftung Natur und Umwelt für Ausgleichsflächen.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Landwirtschaftskammer** verwies auf ihre Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren und wies auf die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen hin.

Die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde bestätigt und ein Hinweis zu Grenzabständen für Bepflanzungen aufgenommen.

Die **Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Kommunale Betriebe** – begrüßten aus beitragsrechtlicher Sicht die Änderungen an der Planung gegenüber der Fassung für die frühzeitige Beteiligung und wies darauf hin, dass der größere Parkplatz und die Fußwege nicht beitragsfähig seien.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Aus technischer Sicht wurde auf die Stellungnahme zum frühzeitigen Verfahren verwiesen.

Die Planung war mit der Entwässerungsplanung abgestimmt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** teilte mit, dass hinsichtlich der Flächen für die Versickerung/Rückhaltung von Niederschlagswasser die weitergehende technische Planung abzustimmen und kein Oberflächengewässer betroffen sei. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass im Plangebiet eine Wasserfassung für die Eigenversorgung läge und eine angrenzende Altablagerung das Plangebiet nicht beeinträchtige.

Die technischen Planungen und das Vorhandensein der Wasserfassung betreffen den Planvollzug. Diesbezüglich und zur Altablagerung wurde die Begründung ergänzt.

### 3.3.3 Erneute förmliche Beteiligungen

Im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die eine Anpassung an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zur Folge hatte. Die Plananpassung konnte nur mit einer erneuten Beteiligung durchgeführt werden. Diese wurde nach Würdigung der einzelnen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Ortsgemeinderat in der gleichen Sitzung am 28.01.2020 beschlossen. Nach dieser Beratung wurde die schalltechnische Untersuchung wegen neuer Erkenntnisse nochmals angepasst, dem modifizierten Gutachten stimmte der Ortsgemeinderat am 15.06.2020 zu.

#### **Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde erneut ohne Einschränkung oder Beschränkung nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.09.2020 vom 23.09.2020 bis 22.10.2020 beteiligt. Es ging eine Stellungnahme ein.

Die Stellungnahme erging von den Eigentümern im Bereich der geplanten Fläche für „seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen (SbW)“. Andere Eigentümer, als die mit Grundstücken in dem vorgesehenen Bereich für besonderes Wohnen wollten das Vorhaben verwirklichen. Die Umlegung hatte damit von dem Grundsatz der Zuteilung in gleicher Lage abweichen müssen.

Die Fläche für „seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen (SbW)“ wurde in einen Bereich verlegt, der weitestgehend dem Alteigentum der Vorhabenträger entsprach.

#### **Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 15.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme zu der Planung gebeten, wobei die Abgabe der Stellungnahmen nicht auf die Änderungsinhalte eingeschränkt und der Kreis der beteiligten Behörden nicht beschränkt wurde.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Versorgungsträger** (Amprion GmbH, Westnetz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH) teilten die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - und die **Energienetze Mittelrhein GmbH** sahen ihre Belange berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf den Bebauungsplan aus.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** und die **Landwirtschaftskammer** wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen bzw. der förmlichen Beteiligung bzw. verwiesen darauf. Die Abwägungen aus den Sitzungen vom 13.12.2018 bzw. 28.01.2020 wurden vom Ortsgemeinderat nochmals bestätigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - stellte erneut fest, dass die Planung von der Fassung zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wesentlich abwich, insbesondere der Verzicht auf einen Flächentausch in der 28. Flächennutzungsplanänderung. Im Übrigen wurde die Beschlusslage zur 28. Flächennutzungsplanänderung wiedergegeben, in der die Verbandsgemeinde entschied, die Planungsabsichten in der von der Ortsgemeinde gewünschten Größenordnung in der 28. Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen.

Die Ortsgemeinde hielt an ihrer Planung, insbesondere der Größe des Plangebietes, fest.

### **3.3.4 Zweite Erneute förmliche Beteiligungen**

Aufgrund der Verlegung der Fläche für „seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen“ und die Abstimmungen mit den künftigen Bauherren und dem Architekten ergaben sich weitere Anpassung. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für den besonderen Bereich wurde an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst. Die Festsetzung zur Gestaltung des obersten Geschosses wurde modernisiert.

Ebenfalls angepasst wurde die Planung hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser im Osten des Plangebietes. Da die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses in absehbarer Zeit nicht verwirklicht

werden könne, wurden für diesen Bereich die Festsetzungen des übrigen Plangebietes übernommen.

Die Plananpassungen konnten nur mit einer erneuten Beteiligung durchgeführt werden. Diese wurde nach Würdigung der einzelnen Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom Ortsgemeinderat auf der gleichen Sitzung am 18.03.2021 beschlossen. Da im März 2021 eine neue Richtlinie für die Berechnung von Verkehrslärm eingeführt wurde, wurde die schalltechnische Untersuchung auf der Basis der neuen Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) neu erstellt. Dem neuen Gutachten wurde in der Sitzung am 19.08.2021 als Plangrundlage zugestimmt.

### **Zweite Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde erneut ohne Einschränkung oder Beschränkung nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.09.2021 vom 27.09.2021 bis 26.10.2021 beteiligt. Es gingen drei Stellungnahmen ein.

Die Firma, die **Eigentümerin der Bergwerksrechte** teilte mit, dass sich der Bebauungsplan außerhalb des Einwirkungsbereiches der Bergwerkseigentümerin befinden.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Eine Stellungnahme besorgte sich um verkehrliche Konflikte im Bereich der neuen Kindertagesstätte, die bereits aktuell angespannte Situation mit Hol- und Bringverkehr würde sich durch die Anbindung des Neubaugebietes noch verschärfen.

Die zweite Anbindung ist aufgrund der Größe des Plangebietes angemessen. Die aktuelle Situation soll bis zur Fertigstellung des neuen Parkplatzes durch provisorische Stellplätze und ordnungsrechtliche Maßnahmen entschärft werden.

In einer weiteren Stellungnahme wurde mit mehreren E-Mails nachgefragt, inwiefern Amphibien und Reptilien in dem Fachbeitrag Artenschutz berücksichtigt worden sein, am nördlichen Rand des Plangebietes kämen diese Arten vor.

Diese Artengruppen wurden nicht explizit erfasst, da die Strukturausstattung des Eingriffsbereiches nicht auf deren Vorkommen hinweist. Davon unabhängig wurde bei der Erfassung von Vögeln und Fledermäusen auch auf andere Artengruppen geachtet. Es wurden keine Anhaltspunkte vorgefunden, die eine detaillierte Erfassung von Amphibien und Reptilien erforderlich gemacht hätten. Dies betraf sowohl Sichtungen, als auch akustische Auffälligkeiten bei den mehrfachen Begehungen. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde redaktionell ergänzt.

### **Zweite erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 17.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme zu der Planung gebeten, wobei die Abgabe der Stellungnahmen nicht auf die Änderungsinhalte eingeschränkt und der Kreis der beteiligten Behörden nicht beschränkt wurde.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Versorgungsträger** (Amprion GmbH) teilte die Lage von Bestandsleitungen bzw. ihre Nichtbetroffenheit mit.

Die **Landwirtschaftskammer** und die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen bzw. der förmlichen Beteiligung bzw. verwiesen darauf. Die Abwägungen aus den bisherigen Sitzungen wurden vom Ortsgemeinderat nochmals bestätigt.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanung** - wiederholte ihre Stellungnahme aus der erneuten Offenlage inhaltlich, äußerte aber keine Bedenken, da die 28. Flächennutzungsplanänderung zwischenzeitlich wirksam war.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Naturschutzbehörde** - erkundigte sich, wer die Durchführung und Pflege der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz übernimmt.

Durchführung und Pflege erfolgen in der Zuständigkeit der Ortsgemeinde. Die Hinweise und der Umweltbericht wurden redaktionell ergänzt.

Das **Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück** wies auf Differenzen in der Flächenbilanz und der Zuordnungsfestsetzung hin.

Die Abweichungen wurden klarstellend und redaktionell angepasst.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie** - machte darauf aufmerksam, dass die weitergehenden archäologischen Untersuchungen ergebnisoffen seien.

Die Begründung und der Hinweis wurden redaktionell angepasst.

### 3.3.5 Satzungsbeschluss

In der Sitzung am 17.02.2022 beriet der Ortsgemeinderat über die Stellungnahmen und fasste im Einzelnen Beschlüsse dazu. Da durch die Stellungnahmen und die Abwägung keine inhaltlichen Änderungen an dem Bebauungsplan erforderlich waren, wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Danach wird der Bebauungsplan bekanntgemacht, wodurch er in Kraft tritt.

**Offenlage:**

Die vorstehende Begründung hat mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2019 bis 24.05.2019 (einschließlich) zu jedermanns  
Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Zeitraum vom 23.09.2020 bis 22.10.2020 (einschließlich) erfolgte eine erneute vollumfängliche  
Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Zeitraum vom 27.09.2021 bis 26.10.2021 (einschließlich) erfolgte eine weitere erneute voll-  
umfängliche Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Weißenthurm, 27.10.2022

Verbandsgemeindeverwaltung  
Weißenthurm  
Tb. 4.1 – Bauleitplanung –  
Im Auftrag:

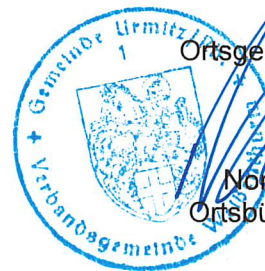


*Kathrin Schmidt*  
Kathrin Schmidt

**Satzungsbeschluss:**

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sit-  
zung am 17.02.2022 beschlossen.

Urmitz, 18.02.2022



*Norbert Bahl*  
Ortsgemeinde Urmitz  
Norbert Bahl  
Ortsbürgermeister