

Ortsgemeinde Neitersen
Verbandsgemeinde
Altenkirchen-Flammersfeld

Aufstellung des Bebauungsplans
„Errichtung Kindertagesstätte“

Vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 2 Baugesetzbuch

Begründung
Umweltbericht

Fassung für die erneute Beteiligung gemäß §4a (3) BauGB
i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Stand: September 2026

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Neitersen



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



INHALTSVERZEICHNIS

Anlagen:	3
B) Begründung	4
1. Grundlagen der Planung	4
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur	7
1.5 Nutzungsstruktur	7
1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz	8
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung ...	9
2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) Rheinland-Pfalz (Stand: 2008) /Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017	9
2.2 Flächennutzungsplanung	10
2.3 Hochwasser-/Sturzfluten-Vorsorgekonzept	11
2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch	12
2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte	12
2.6 Planungs- und Standortalternativen	13
3. Planung	14
3.1 Planungskonzeption.....	14
3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen	23
4. Ver- und Entsorgung	24
4.1 Wasserversorgung	24
4.2 Löschwasserversorgung	24
4.3 Abwasserentsorgung	24
4.4 Energieversorgung	24
4.5 Abfallentsorgung	25
4.6 Telekommunikation	26
5. Bodenordnung	27
6. Realisierung und Kosten	27
7. Weitere betroffene Belange	27
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)	28
1. Einleitung	28
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen.....	28
1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes	29
2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte	32
2.1 Raumordnung und Landesplanung	32
2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch.....	34
2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme	35
2.4 Schutzgebiete	35



2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz	36
3. Grundlagenermittlung/Basissszenario	37
3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage.....	37
3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB	37
4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB	46
5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen.....	47
6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	47
7. Alternativenprüfung	47
8. Umweltauswirkungen	48
8.1 Mensch und menschliche Gesundheit	48
8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	48
8.3 Fläche und Boden	49
8.4 Wasser	49
8.5 Klima und Luft.....	50
8.6 Landschaft	50
8.7 Wechselwirkungen	51
9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)	52
9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	52
9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	52
9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	52
9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	52
9.5 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	52
10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	54
11. Landschaftsplanerische Maßnahmen	57
12. Zusätzliche Angaben.....	72
12.1 Methodik und Kenntnislücken	72
12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	72
12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB	73
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung	74

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 5 „Kindertagesstätte Schulstraße“ Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard-Buchholz, Oktober 2024



B) Begründung

1. Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld plant die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zwischen den Ortsteilen Niederölfen und Neitersen der Ortsgemeinde Neitersen. Neitersen schafft mit der vorliegenden Planung hierfür die planungsrechtliche Grundlage, da die bestehende Kindertagesstätte dem Bedarf an Betreuungsplätzen nicht mehr gerecht wird.

Um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können, müssen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll im Rahmen eines Bauleitverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschehen. Die Planung weicht von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ab. Daher wird ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Planziele und da sich das Plangebiet im bauplanungsrechtlichen Sinne im sog. Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 2 (1) BauGB erforderlich, um eine geordnete sowie nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB sicherzustellen.

1.2 Bauleitplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Verfahrensschritte

Der Rat der Ortsgemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Schulstraße“ beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Ortsgemeinde Neitersen festgelegt, dass der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB aufgestellt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde am 10.10.2024 beschlossen und erfolgte vom 28.10.2024 bis zum 28.11.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 23.10.2024 durchgeführt.

In der Ortsgemeinderatssitzung am 29.04.2025 wurde die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde am _____ beschlossen und erfolgte vom _____ bis zum _____. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom _____ durchgeführt.



Die hier vorliegende Fassung der Planzeichnungen, Textfestsetzungen, Begründung und des Umweltberichts wurde für die erneute Offenlage gem. §4a (3) BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB angefertigt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation

Ortsgemeinde	Neitersen
Verbandsgemeinde	Altenkirchen-Flammersfeld
Kreis	Altenkirchen
Einwohnerzahl (Stand: 30.06.23 ¹)	ca. 1.098 Einwohner:innen
Gemarkung	ca. 7,14 km ²
Lage & Topografie	Zwischen 194 m und 250 m ü. NN; In der „Altenkirchener Hochfläche“, welche Teil der Großlandschaft Westerwald ist.
Fließgewässer in der Ortslage	Wied (Gewässer 2. Ordnung) sowie die folgenden Gewässer der 3. Ordnung: Mühlengraben, Ölfer Bach, Fladersbach, Birnbach, Limbach und Adersbach
Verkehrsanbindung (klassifizierte Straßen)	Bundesstraße B 256 Altenkirchen: über B 256 - ca. 6 km, 9 Minuten Fahrzeit Östlich von der Ortslage Neitersen liegt eine Messstelle zur Feststellung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV). Diese beläuft sich auf 7.019 (5) Kfz/24 h ² .
Benachbarte Ortsgemeinden	nördlich: Hemmelzen und Helmenzen östlich: Altenkirchen südöstlich: Schöneberg und Stürzelbach südlich: Niederwambach und Berzhausen westlich: Schürdt nordwestlich: Walterschen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 1,08 ha auf und liegt zwischen den Ortsteilen Neitersen und Niederölfen im nordöstlichen Teil der Ortsgemeinde Neitersen an der Schulstraße. Das Plangebiet wird

- westlich durch Acker- und Grünlandflächen,
- nördlich durch private Wohngebäude und Gärten des Ortsteils Niederölfen,
- östlich durch die Ortsstraße Schulstraße sowie Acker- und Grünlandflächen,
- südlich durch private Wohngebäude, Gärten des Ortsteils Neitersen sowie Acker- und Grünlandflächen umgrenzt.

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird über die Schulstraße erschlossen. Diese ist südlich an die B 256 (Rheinstraße) angebunden.

1 Quelle: https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/RPHeft_derivate_00008233/A1033_202321_hj_G.pdf [Letzter Zugriff: 06.05.2024]

2 Die Zahl in Klammern gibt prozentual den Schwerverkehrsanteil an. Quelle: Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz. Straßenkarte Rheinland-Pfalz. Verkehrsstärkenkarte. Bundes- und Landesstraßen. Straßenverkehrszählung 2015.

**Lageübersicht des Plangebiets (rote Umgrenzung), Luftbild, unmaßstäblich,
Quelle: ©GEO-Basis DE**



1.4 Ortsbild, Bau- und Siedlungsstruktur

Der Geltungsbereich ist bislang unbeplanter Außenbereich sowie kein Bestandteil eines bestehenden Bebauungsplans. Jedoch wird der Bereich von Siedlungskörpern der Ortsteile Neitersen im Süden und Niederölfen im Norden eingefasst. Damit sich das Plangebiet in das bestehende Ortsbild einfügt, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans an die bestehende Baustruktur der Ortsgemeinde Neitersen angepasst.

1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird momentan als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

Impressionen des Planbereichs



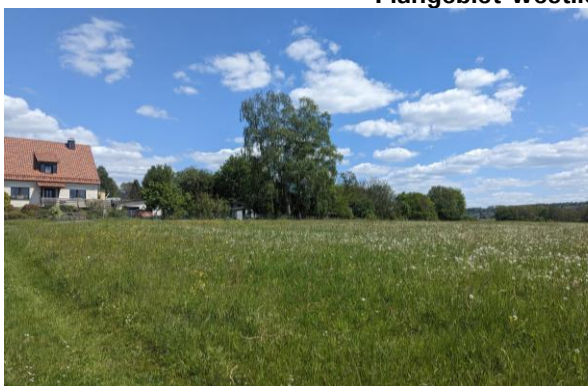
Schulstraße von Nord nach Süd (Niederölfen nach Neitersen)



Schulstraße von Süd nach Nord (Neitersen nach Niederölfen)



Plangebiet westlich der Schulstraße



Plangebiet östlich der Schulstraße





1.6 Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler.



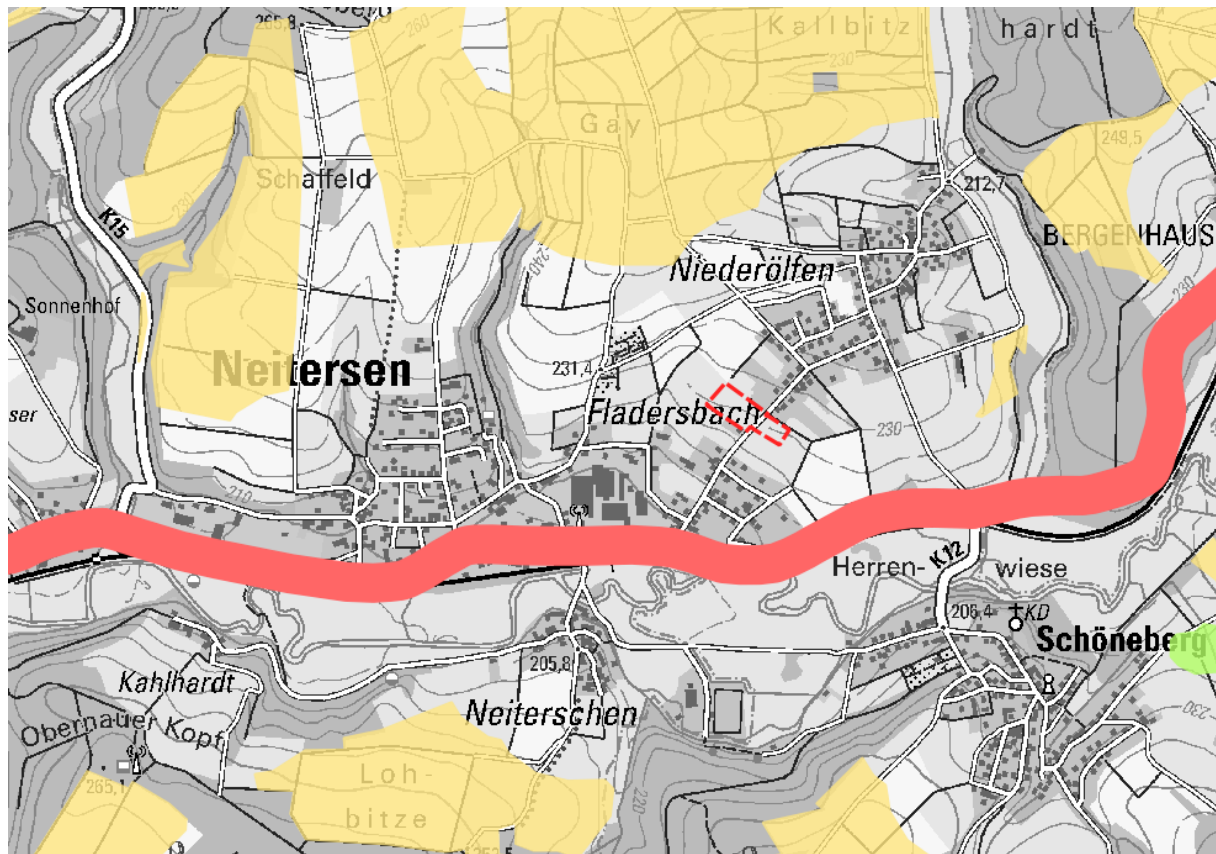
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung und überörtliche Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP) Rheinland-Pfalz (Stand: 2008) / Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2017

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV, das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



Auszug LEP IV, Plangebiet in Rot, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:

Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ > 33 %)

Zentrale Orte/Verflechtungsbereiche:

Mittelzentrum Altenkirchen

Landschaftstyp:

Offenlandbetonte Mosaiklandschaft

Funktionales Straßennetz:

Überregionale Verbindung (B 256) südlich

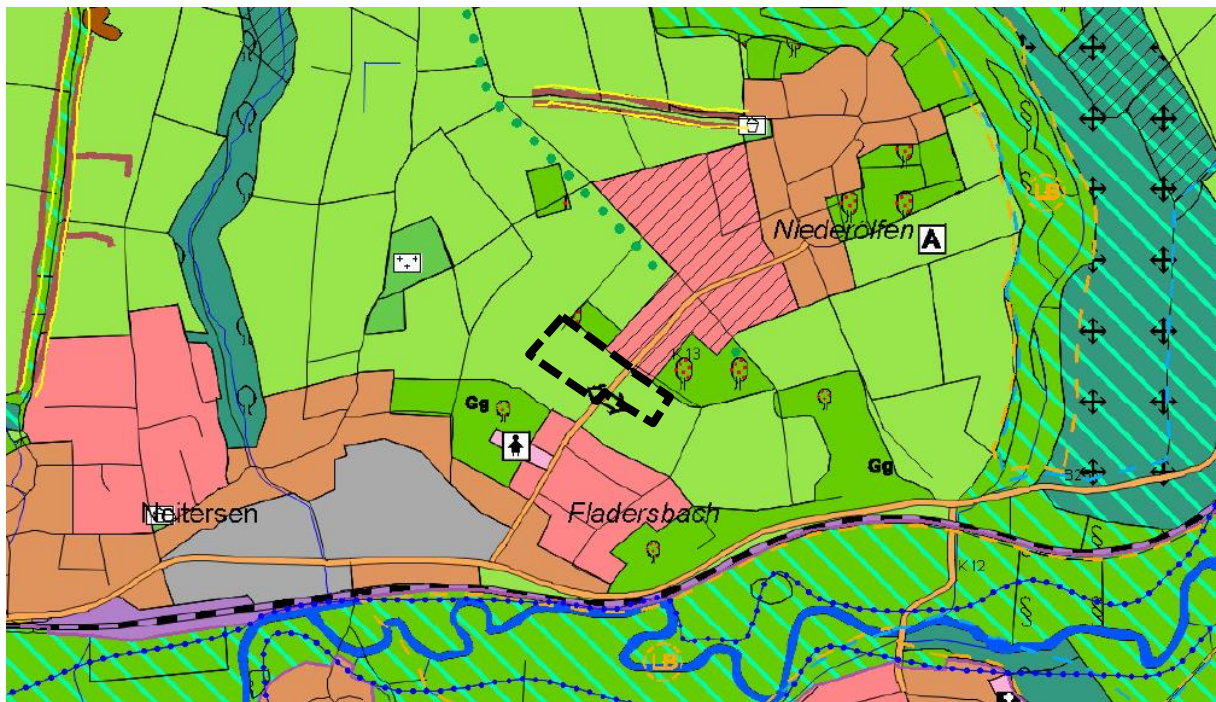


Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Raumstrukturgliederung:	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Zentrale Orte:	Mittelzentrum Altenkirchen
Funktionales Straßennetz:	Überregionale Verbindung (B 256) südlich
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Regionale Busverbindung südlich Großräumiges Radwegenetz südlich

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Altenkirchen, Januar 2005, Plangebiet in Schwarz, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche mit einer „Landschaftspassage“ dargestellt. Das Plangebiet fungiert entsprechend als Siedlungszäsur. Ziel war, ein Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche von Niederölfen und Fladersbach zu verhindern, um einen Verbindungskorridor aus offener Landschaft zu erhalten.

Faktisch zeigt sich, dass der Bereich schon lange nicht von Wildtieren als Korridor genutzt wird. Dieser verläuft vielmehr im Tal des Ölferbachs. Das ursprüngliche Ziel des Flächennutzungsplans wird damit faktisch gegenstandslos.

Der Bebauungsplan wird zusammenfassend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB). Der Flächennutzungsplan ist daher in einem Änderungsverfahren anzupassen (§ 8 (3) BauGB). Daher wird zunächst ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ nach

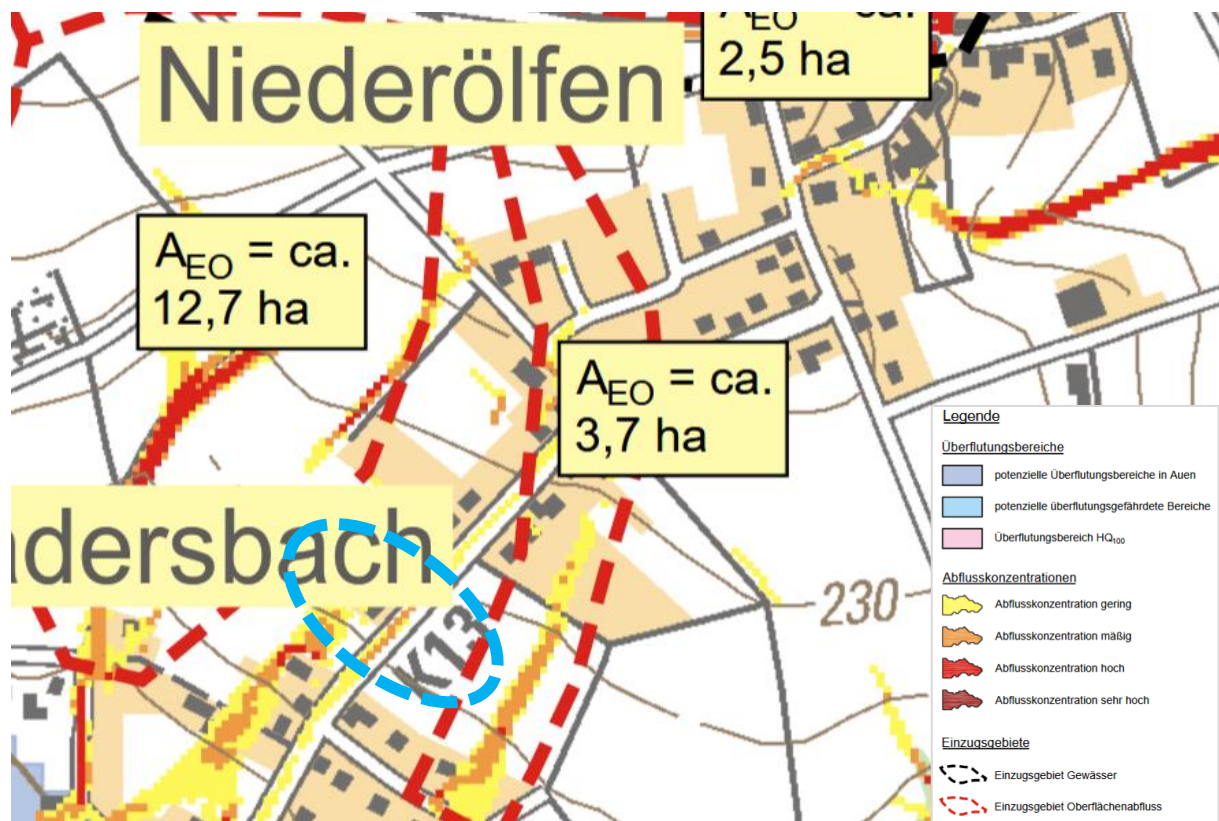


§ 8 (4) BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld befindet sich zurzeit im Neuaufstellungsverfahren, die vorliegende Änderung wird in diesem berücksichtigt werden.

2.3 Hochwasser-/Sturzfluten-Vorsorgekonzept

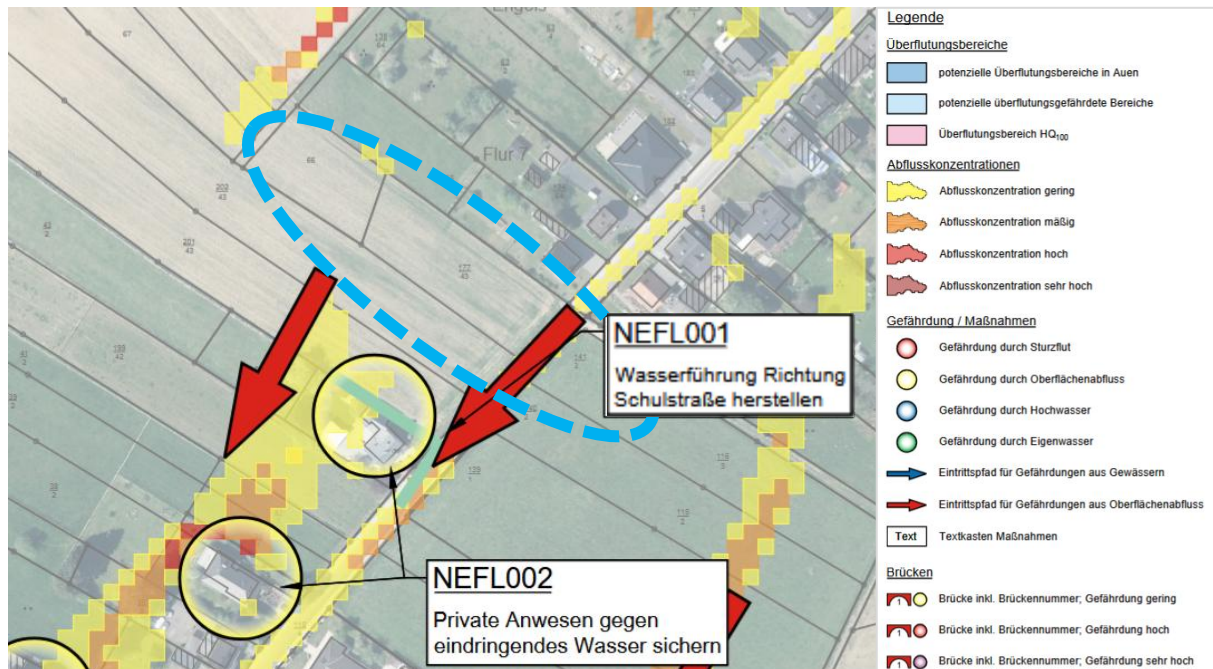
Für die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld besteht ein Hochwasser-/Sturzfluten-Vorsorgekonzept, um potenzielle Gefährdungen zu ermitteln und die Bürger:innen, Versorgungsträger, die Ortsgemeinde und andere Träger öffentlicher Belange über mögliche Gefährdungen zu informieren.

Nachfolgend wird ein Ausschnitt der Übersichtskarte des Hochwasser-/Sturzfluten-Vorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde Neitersen abgebildet.



Ausschnitt des Hochwasser-/Sturzfluten-Vorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde Neitersen; Plangebiet blau umkreist; ohne Maßstab

Das Plangebiet weist eine geringe bis mäßige Abflusskonzentration auf und liegt in Teilen innerhalb des Einzugsgebietes für den Oberflächenabfluss.



Auszug aus der Maßnahmenkarte des Hochwasser-/Starkregen-Vorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde Neitersen; Plangebiet blau umkreist; ohne Maßstab

In der Maßnahmenkarte des Hochwasser-/Starkregen-Vorsorgekonzeptes der Ortsgemeinde Neitersen ist die Maßnahme NEFL001 dargestellt mit der Bezeichnung Wasserführung Richtung Schulstraße herstellen, um eine sichere Wasserführung zu gewährleisten. Des Weiteren sind geringe bis teilweise im östlichen Planbereich mäßige Abflusskonzentrationen in den Randbereichen zu erkennen. Auf der Schulstraße, welche das Plangebiet in einen westlichen und östlichen Bereich teilt, ist ein Eintrittspfad für Gefährdungen aus dem Oberflächenabfluss abgebildet. Es ist zu betonen, dass sich die Gefährdungsbereiche südlich des Planbereichs befinden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Rahmen der Ausführungsplanung die im Hochwasser-/Starkregen-Vorsorgekonzept dargestellten Maßnahmen zu berücksichtigen sind, um einen sicheren Wasserabfluss zu ermöglichen und Gefährdungen durch Starkregenereignisse zu vermeiden.

2.4 Bebauungsplanung / Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Für das Plangebiet existieren keine Satzungen.

2.5 Bestandssituation/Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige Schutzgebiete

Das Gebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Biotopkartierte Flächen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb biotopkartierter Bereiche.



Weitere Belange

Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse zusammenfassend nicht berührt.

2.6 Planungs- und Standortalternativen

Die Voraussetzungen für eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entsprechend des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegen derzeit nicht vor. Gemäß § 8 (4) BauGB sind dringende Gründe erforderlich, welche im Rahmen des Platzbedarfes bestehen. Diese sind als dringende Gründe anzusehen, um einen vorzeitigen Bebauungsplan aufzustellen und kein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans zu vollziehen.

Zudem steht der geplante Bebauungsplan „Kindertagesstätte“ nicht den städtebaulichen Entwicklungen der Ortsgemeinde entgegen, mehr noch wird diese für die Zukunft nachhaltig gestärkt.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt daher keine Prüfung von Standortalternativen.



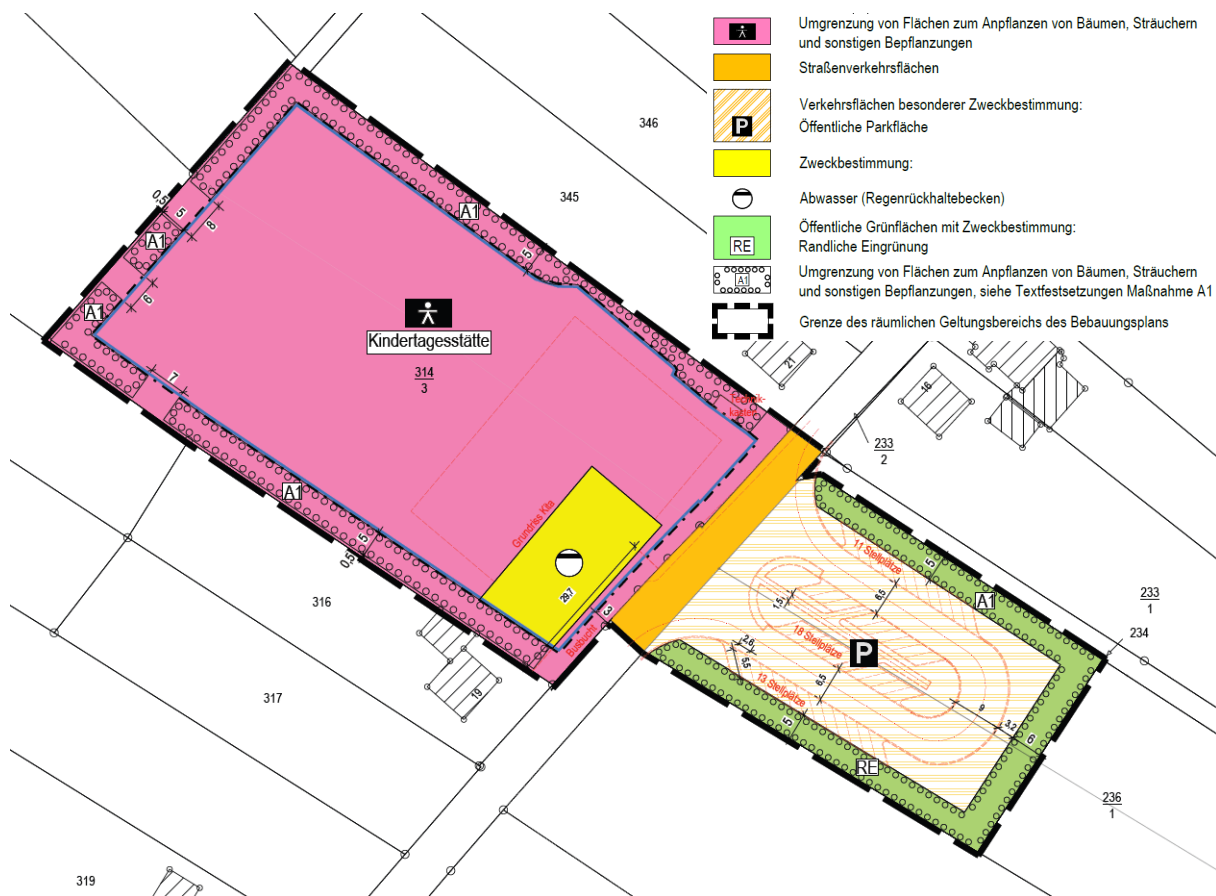
3. Planung

3.1 Planungskonzeption

Auf Grund eines bereits hohen und des prognostizierten steigenden Betreuungsbedarf in der Zukunft möchte die Ortsgemeinde Neitersen eine neue Kindertagesstätte an einer anderen Stelle errichten.

Die für die neue Kita vorgesehene Fläche befindet sich südlich der jetzigen Kindertagesstätte zwischen den Ortsteilen Neitersen und Niederölfen. Zudem soll das östlich der Schulstraße gelegene Flurstück, welches sich ebenfalls im Besitz der Ortsgemeinde Neitersen befindet, mit überplant werden, um ausreichend Parkplätze für die Mitarbeiter:innen zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.



Auszug Bebauungsplan, unmaßstäblich

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Schulstraße, welche im Süden einen Anschluss an die Bundesstraße B 256 ermöglicht.



Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet sind keine wertvollen Grün- oder Gehölzstrukturen anzutreffen. Mit Ausnahme der Seite zur Schulstraße wird umlaufend der Fläche für den Gemeinbedarf sowie der Verkehrsfläche eine randliche Eingrünung festgesetzt, um einen fließenden Übergang zwischen den bebauten Bereichen und dem Offenland zu erzielen.

Entwässerung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Leitungen angeschlossen.

Städtebauliche Kenndaten

Gebietstyp	Fläche
Gemeinbedarfsfläche "Kindertagesstätte"	0,70 ha
öffentliche Grünfläche: Gehölzpflanzungen	0,09 ha
Flächen für Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken	0,05 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"	0,21 ha
Straßenverkehrsfläche	0,04 ha
Summe	1,08 ha

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für den **Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB und **öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von Parkplatzanlagen und zugehörigen Verkehrsflächen zulässig.

Um eine geregelte Entwässerung sicherzustellen, werden **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“** im Plangebiet festgesetzt. Da sich die Flächen auf dem Gelände der Kindertagesstätte befinden, ist eine multifunktionale Nutzungen denkbar und gewünscht. In ersten Planungen des Geländes wird z.B. ein „Treffpunkt“ angegeben. Wesentlich ist dabei, dass die Regenrückhaltung die Primärnutzung darstellt und Sekundärnutzungen dieser nicht entgehen dürfen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen geregelt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Für die **Gemeinbedarfsfläche**, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Auf Grund der geplanten Errichtung von Spielanlagen ist eine höhere Grundflächenzahl zur Umsetzung des Vorhabens nicht notwendig. Dies hat im Hinblick auf den naturschutzfachlichen Eingriff eine positive Wirkung, da der Versiegelungsgrad auf das Mindeste reduziert wird.



Zahl der Vollgeschosse

Für die **Gemeinbedarfsfläche** wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse mit II begrenzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung. Insgesamt ist die Festsetzung mit Blick auf den Übergang des Plangebiets zur offenen Landschaft, unter Berücksichtigung der vorhandenen sowie geplanten randlichen Eingrünung und der benachbarten Bestandsgebäude, angemessen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist maßgeblich bestimmend für die städtebauliche sowie visuelle Wirkung des zukünftigen Orts- und Landschaftsbildes. Hierbei ist insbesondere die Fernwirkung auf die Landschaft auf Grund des unmittelbaren Übergangs zum Offenland zu berücksichtigen. Als Orientierungswert für die Festsetzung wird die Höhe der im Umfeld bestehenden Gebäude herangezogen. Zusätzlich ist die geplante Funktionalität der Kindertagesstätte zu berücksichtigen. Während aktuell noch keine vollständige Planung vorliegt, sollen hier Möglichkeiten zur Umsetzung offengehalten werden. Entsprechend wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzungen zu einer umfassenden Eingrünung sowie Dachgestaltung wird eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild sichergestellt.



Auszug Rheinland-Pfalz in 3D mit Höhen der Bestandsgebäude, unmaßstäblich
Quelle: Rheinland-Pfalz in 3D, © GeoBasis-DE/LVermGeoRP2026

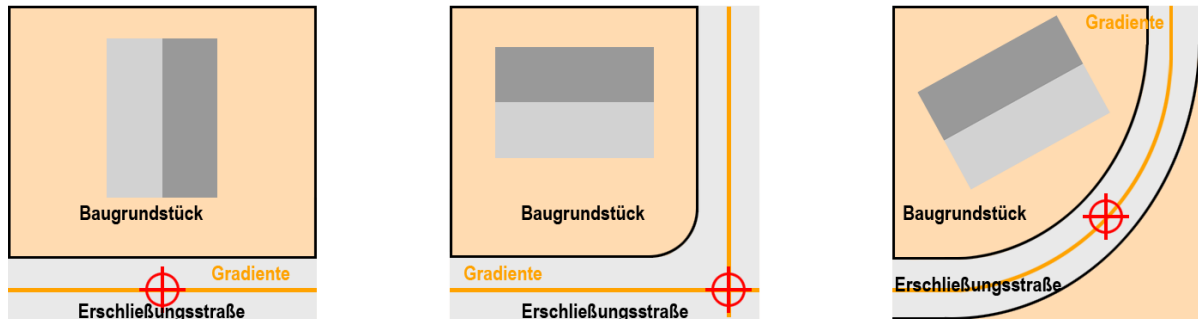
Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine, Entlüftungsrohre, dürfen die Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m überschreiten.

Gemäß § 18 (1) BauNVO sind im Bebauungsplan zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen Bezugspunkte festzulegen. Diese sind wie folgt festgesetzt:



Unterer Bezugspunkt:

Die Gebäudehöhe wird von der Oberkante des Straßengradienten bestimmt. Dies wird von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur Erschließung öffentlicher Straßenverkehrsflächen gemessen.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

Oberer Bezugspunkt:

Bei Hauptgebäuden mit geneigten Dächern ist – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die Oberkante des Firstes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine maßgebend.

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - bei einseitig geneigten Dächern (Pulldach) ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit Flachdächern – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der höchste Punkt der Attika.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes gelten die Baugrenzen für die Errichtung der geplanten Kindertagesstätte.

Die Baugrenzen und damit das mögliche Baufenster für das geplante Gebäude wird großzügig festgesetzt, um einen größtmöglichen Spielraum bei der Positionierung der Kindertagesstätte sowie der Strukturierung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Baugrenze weist mit Ausnahme Richtung Schulstraße einen regelmäßigen Abstand von 5,00 m zu angrenzenden Grundstücken auf, um aus Gründen des Brandschutzes einen angemessenen Abstand einzuhalten.

Die Festsetzung ist zusammenfassend, unter Berücksichtigung des Planungsziels, städtebaulich angemessen.

Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Die Festsetzung und städtebauliche Begründung erfolgt in Anlehnung an das Landessolargesetz des Landes Rheinland-Pfalz und bedient sich dessen Begriffsdefinitionen sowie Formulierungen.



Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird, unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit, im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

Begriffsdefinitionen

Die Definitionen erfolgen als direkter Verweis auf das LSolarG Rheinland-Pfalz mit dem Ziel einer rechtssicheren und eindeutigen Einordnung. Das Gesetz selbst gilt vorliegenden nur für gewerbliche Bauten und wird über Festsetzungen sinngemäß auf alle Nutzungen und für geringere Mindestgrößen (50 m² anstatt 100 m²) ausgeweitet. Nachfolgend werden die entsprechenden Passagen direkt aus § 3 des LSolarG zitiert:

Nr. 9: „Im Sinne dieses Gesetzes ist eine **grundlegende Dachsanierung** eine Baumaßnahme, bei der die Abdichtung oder die Eindeckung eines Dachs – auch unter Wiederverwendung von Baustoffen – vollständig erneuert wird und für die der Bauantrag nach § 63 LBauO oder im Freistellungsverfahren gemäß § 67 LBauO die erforderlichen Bauunterlagen ab dem 1. Januar 2024 bei der zuständigen Gemeindeverwaltung eingehen; im Falle des § 62 Abs. 2 LBauO ist auf den Beginn der rechtmäßigen Ausführung der Baumaßnahme durch die Bauherrin oder den Bauherren und im Falle des § 83 Abs. 1 LBauO auf den Eingang des Antrags auf Zustimmung nach § 83 Abs. 2 LBauO abzustellen. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden.“

Nr. 10: „Im Sinne dieses Gesetzes ist **Nutzfläche** eine solche im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 26 des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280).“

Nr. 11: „Im Sinne dieses Gesetzes sind **Solarinstallations-Eignungsflächen** zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m² und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m² groß sind. Sie sind nicht durch unvermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich der Zugangswege und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnordost, bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen. Weitere Anforderungen an die Solarinstallations-Eignungsflächen können gemäß § 7 Nr. 1 festgelegt werden.“

Inhalte

Basierend auf den zuvor getroffenen Definitionen werden Festsetzungen getroffen. Wesentlich sind hier besonders die Grenze von 50 m² Nutzfläche (d.h. nicht jeder Carport muss automatisch eine Solaranlage bekommen) und die Mindestgröße von 60 % der Eignungsfläche. Nachfolgend ist einer Abbildung aus dem Solarkataster des Landes Rheinland-Pfalz zu entnehmen, dass im Plangebiet eine überwiegend gute Nutzbarkeit für Solaranlagen besteht. Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 60 % der nutzbaren Dachfläche ist damit grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass aufgrund der Lage und der Topografie des Plangebiets, ein Großteil der Dachflächen für die Errichtung einer Solaranlage geeignet ist. Die Festsetzung von 60 % Solarinstallations-Eignungsflächen hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die



effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Mindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.



Auszug aus dem Solarkataster, Lage Planbereich in Schwarz, unmaßstäblich
Quelle: <https://solarkataster.rlp.de/karte/mapclient/rlp>, abgerufen am 06.08.2024

Primär Photovoltaik, ersatzweise Solarwärme

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute, bei Interesse an einer Solarwärmeanlage, zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Dachbegrünung

Solaranlagen und extensive, niedrigwachsende Dachbegrünungen schließen einander nicht aus, es kann im Gegenteil durch Kühlungseffekte über Pflanzen zu einer geringfügig



besseren Leistungsfähigkeit der Anlage und durch Schutz von Pflanzen vor starker Sonneneinstrahlung zu einem gesünderen Wachstum kommen. Wesentlich ist, dass es durch Pflanzenwachstum zu keiner nennenswerten Verschattung der Solaranlage kommt.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 (1) GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 (5) S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzlichen Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 (1) Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie, durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme, die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen.

Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete.

Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.



Zu den städtebaulichen Gründen der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB). Darüber hinaus wird ein Beitrag zur schadstofffreien Stromproduktion und Luftreinhaltung (vgl. § 1 (6) Nr. 7 a und e BauGB) durch die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen geleistet.

Klimaschutz (§§ 1 (5), 1a (5) BauGB)

Die Ortsgemeinde Neitersen setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die verfügbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude zu mindestens 60 % mit PV-Anlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Je kW_{peak} installierter Solarleistung (entspricht ca. 6-8 m² PV-Modulfläche) ist von 850 bis 1000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO₂ Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich je kW_{peak} eine jährliche Einsparung von 565 kg CO₂/a. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 (6) Nr. 7 f. BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (60 % der Solarinstallations-Eignungsfläche). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es für die Eigenversorgung der Kindertagesstätte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 (6) Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet – gerade auf den neuen Gebäuden – ein großes, einfach nutzbares Potenzial zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.



3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Aufgrund der bestehenden Bebauung im Norden und Süden des Plangebietes ist ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen erforderlich, um dieses Ziel zu erreichen.

Stützmauern und Anschüttungen

Stützmauern (zum Abstützen von vorhandenen, natürlichen und aufgeschütteten Erdmassen) sind straßenseitig bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Straßenniveau zulässig.

Auf den straßenabgewandten Seiten sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der Gebäudeoberfläche zulässig. Die Abstände zwischen einzelnen Stützmauern müssen mindestens 3,00 m betragen. Stützmauern, die nicht als Einfriedungen errichtet werden, sind bei einer Höhe von über 1,00 m über der Geländeoberfläche flächig zu begrünen.

Anschüttungen sind als Erdböschung auszuführen und flächig zu begrünen. Die flächige Abdeckung der Erdböschung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) und oberflächlich sichtbaren oder unterirdischen Folien ist unzulässig.

Dachgestaltung

Um eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, wird für die Gemeindebedarfsfläche keine feste Dachform festgesetzt. Jedoch werden die Dachformen Schmetterlings- und Tonnendach ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung sowohl von Flachdächern als auch einseitig sowie zweiseitig geneigten Dächern.

Neben einer optischen Aufwertung bieten insbesondere begrünte Dächer unter anderem folgende Vorteile³:

- *Gründächer wirken wärmedämmend im Winter und als Hitzeschild im Hochsommer.*
- *Durch die Evaporation und Transpiration der begrünten Dachfläche verdunstet das zurückgehaltene Regenwasser und kühlt so die Luft in der Umgebung.*
- *Feinstaub und Luftschadstoffe sowie CO₂ werden durch die begrünte Dachfläche herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das Wachstum der Pflanzen senkt die CO₂-Belastung, indem das Treibhausgas dauerhaft gebunden wird.*

Für die Dacheindeckung sind aus landschaftlichen Gründen und zur Anpassung an die bestehende Bebauung nur Grautöne zulässig, da diese den regionaltypischen Schieferdeckungen ähneln. Dazu zählen die RAL-Farben 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 8019 und 8022. Zudem ist eine Dacheindeckung mit Naturschiefer ebenfalls zulässig.

3 Quelle: <https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/vorteile-dachbegruenung> [Letzter Zugriff: 14.12.2021]



Dachflächen

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen. Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden. Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht seitlich über die Attika hinausragen.

3.4 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Es wird auf den Umweltbericht (Kapitel C) verwiesen.



4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die verfügbaren Trassen, notwendige Schutzmaßnahmen, die eventuell erforderliche Verlegung, die Einzelheiten der Bauausführung abgestimmt sowie die Koordination untereinander organisiert.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

4.2 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden. In der Umgebung befinden sich zwei Hydranten. Hydrant A hat eine Wasserverfügbarkeit von 54 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden und Hydrant B von 44 m³/h ebenfalls über einen Zeitraum von zwei Stunden. Da es sich um zwei voneinander getrennte Versorgungszonen handelt, kann die vorhandene Löschwassermenge zusammengezogen werden.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets wird durch Anschluss an die vorhandene Abwasserbeseitigung der Ortsgemeinde sichergestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Niederschlagswasser soll lokal in einem multifunktional nutzbarem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und dann gedrosselt in das bestehende Kanalsystem eingeleitet werden.

Um den Bereich der KiTa vor eindringendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zu schützen, wird absehbar die Anlage eines kleinen Wallsystems im Bereich der Randeingrünung erforderlich. Dies wird zu einer Veränderung des Abflussverhaltens in diesem Bereich führen. Die Gemeinbedarfsflächen wirken dabei als Sperrriegel und schützen direkte Unterlieger (Schulstraße Nr. 19). Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob weitergehende Planungen erforderlich werden.

4.4 Energieversorgung

Die Versorgungsleitungen (bspw. Gas, Strom) sollen über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.



4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßenverkehrsfläche (Schulstraße), welche an das Plangebiet anschließt. Diese ist auf eine Befahrbarkeit durch ein dreiachsiges Abfallsammelfahrzeug ausgelegt.



4.6 Telekommunikation

Das Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme ist mit dem Versorger rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Baubeginn) abzustimmen.



5. Bodenordnung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine Neuvermessung. Ein Umlegungsverfahren ist voraussichtlich nicht durchzuführen. Ein Großteil der von der Planung betroffenen Flurstücke befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Neitersen.

Es erfolgen weitere Abstimmungen zum Grundstückserwerb und der Flächenverfügbarkeit.

6. Realisierung und Kosten

Die Ortsgemeinde Neitersen trägt sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Abwasserbeseitigung.

7. Weitere betroffene Belange

Das Plangebiet wird von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und Grünflächen eingenommen. Die Grundstücke dieser Flächen wurden bislang teilweise von der Ortsgemeinde erworben. Eine Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt ist daher bereits erfolgt. Bisherige Einwände sind nicht bekannt. Die Planung ist im Hinblick auf private Belange somit verträglich.

Weitere von der Planung betroffene Belange sind derzeit nicht bekannt.



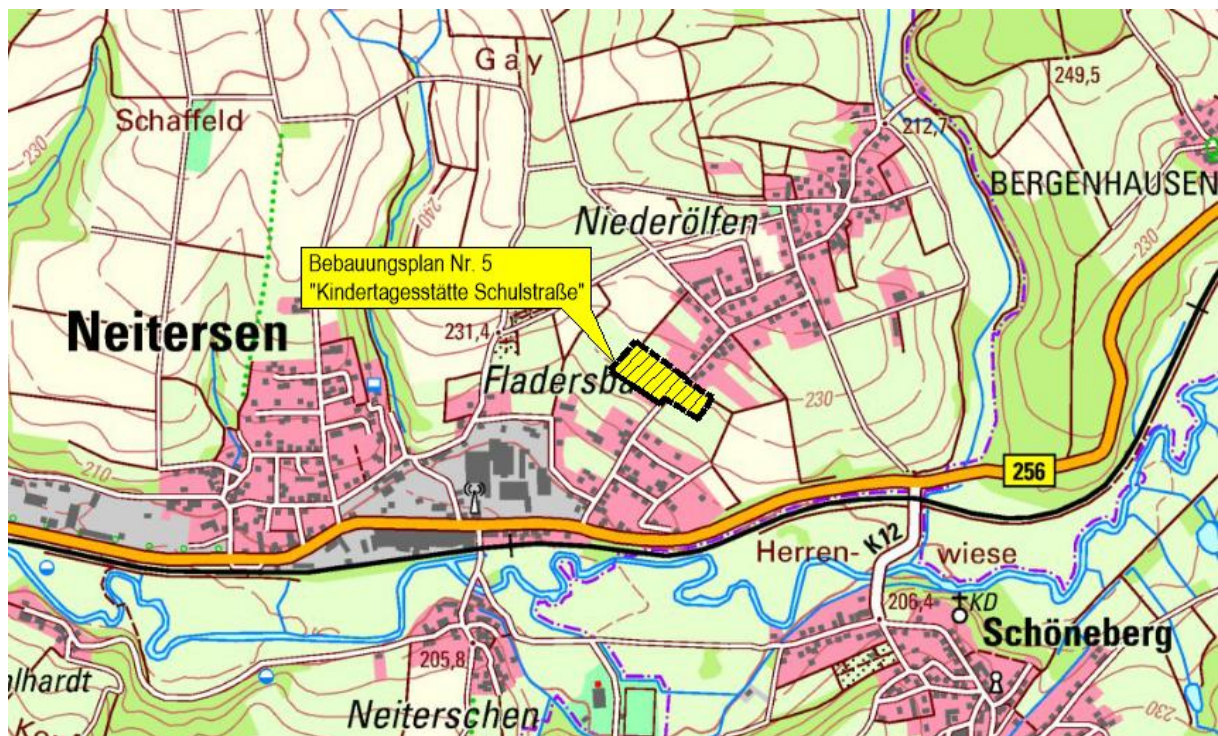
C) Umwelt- und Naturschutz (Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB)

1. Einleitung

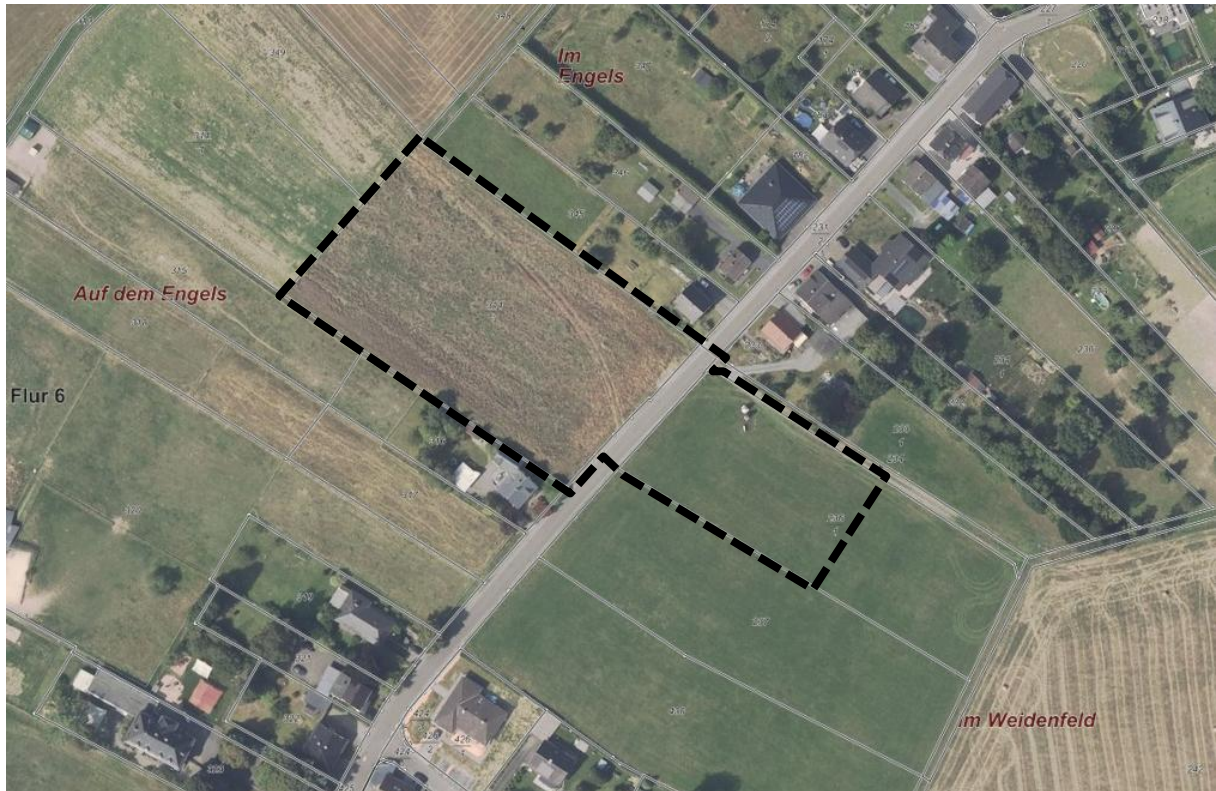
1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen

Die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld plant die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte zwischen den Ortsteilen Niederölfen und Neitersen der Ortsgemeinde Neitersen. Neitersen schafft mit der vorliegenden Planung hierfür die planungsrechtliche Grundlage, da die bestehende Kindertagesstätte dem Bedarf an Betreuungsplätzen nicht mehr gerecht wird.

Um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können, müssen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll im Rahmen eines Bauleitverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschehen. Die Planung weicht von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ab. Daher wird ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt.



Lageübersicht des Plangebietes in topografischer Karte, ohne Maßstab



Lageübersicht des Plangebiets (rote Umgrenzung), Luftbild, unmaßstäblich,
Quelle: ©GEO-Basis DE

1.2 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz/Landesnaturschutzgesetz

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind im § 1 Landes- bzw. Bundesnaturschutzgesetz wiedergegeben:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume, sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.“

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBSchG ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion sowie



seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Ortsteilen von Neitersen und schafft damit einen Lückenschluss. Eine zusätzliche Überplanung von Flächen in siedlungsferneren Bereichen wird somit vermieden. Vorbelastungen bestehen nur im Bereich der Erschließungsstraße. Acker und Wiese, welche den deutlich überwiegenden Anteil der überplanten Fläche einnehmen, weisen keine besondere Bodenqualität auf.

Baugesetzbuch

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherung der Versorgung mit Betreuungsplätzen für kleine Kinder muss ein neues Gebäude für die Kindertagesstätte errichtet werden. Hierzu wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen stellen dabei eine landschaftsbildverträgliche Planung sicher.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz

Gemäß § 1a Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen.

Bestehende Oberflächengewässer sind vom Projekt nicht betroffen. In Abstimmung mit den Werken kann Niederschlagswasser aus dem KiTa-Gelände in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Niederschlagswasser der Parkplatzflächen wird dem Gefälle folgend auf der angrenzenden Wiese flächig versickert. Der Bereich der KiTa wird absehbar gegen einfließendes Außengebietswasser zu sichern sein.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Plangebiet befindet sich eingebettet zwischen Wohngebietslagen, sodass eine erhebliche Vorbelastung durch Immissionen nicht zu erwarten ist. Der Betrieb einer Kindertagesstätte ist als wohngebietsverträglich anzusehen und fügt sich damit in die Umgebung ein.



Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 1 dient das Gesetz der Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland und der europäischen Zielvorgaben zum Schutz vor Auswirkungen des weltweiten Klimawandels. Die in § 3 des Gesetzes beschriebenen nationalen Klimaschutzziele sind bei allen Planungen durch Bund, Länder und Gemeinden zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Planung werden Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte ausgewiesen. Durch Bau und Betrieb wird es zu klimarelevanten Emissionen kommen. Dies ist durch die Planungsträgerin im Sinne des Allgemeinwohls abzuwägen.



2. Planerische Vorgaben, Schutzgebiete und Objekte

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür werden die durch den Bebauungsplan berührten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz und des Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald überprüft und in die Abwägung einbezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV), das am 14. Oktober 2008 als Verordnung in Kraft getreten ist (4. Fortschreibung z.Zt. im Verfahren) sowie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (verbindlich seit dem 11. Dezember 2017), werden für den Planbereich nachfolgende Vorgaben und Aussagen benannt.

Landesentwicklungsprogramm IV



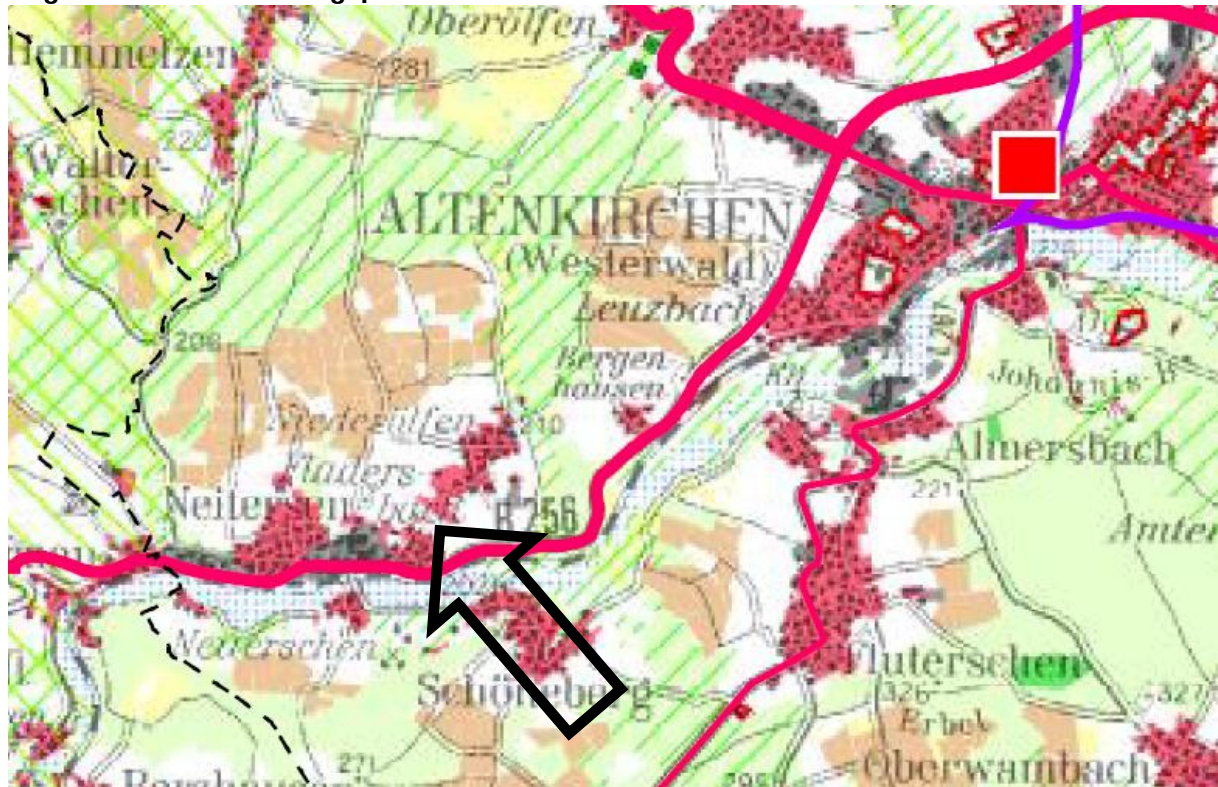
Auszug LEP IV, Pfeildarstellung: Mastershausen, unmaßstäblich

Raumstrukturgliederung:	Ländlicher Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
Leitbild Daseinsvorsorge:	Keine Aussage
Leitbild Freiraumschutz:	Keine Aussage
Landschaftstypen (Analyse):	Offenlandbetonte Mosaiklandschaft
Erholungs- und Erlebnisräume:	Keine Aussage
Historische Kulturlandschaften:	Keine Aussage
Biotopverbund:	Keine Aussage
Leitbild Grundwasserschutz:	Keine Aussage
Leitbild Hochwasserschutz:	Keine Aussage



Klima:	Keine Aussage
Leitbild Landwirtschaft:	Keine Aussage
Leitbild Forstwirtschaft:	Keine Aussage
Leitbild Rohstoffsicherung:	Keine Aussage
Leitbild Erholung und Tourismus:	Keine Aussage
Leitbild Erneuerbare Energien:	Keine Aussage

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald



Auszug RROP, Pfeildarstellung: Planbereich, unmaßstäblich

Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung	Keine Aussage
Zentrale Orte und Versorgungsbereiche	Mittelzentrum Altenkirchen
Klimaschutz, Regionale Grünzüge und Regionalparkprojekte:	Keine Aussage
Biotopverbund:	Keine Aussage
Radon-Prognosekarte:	Keine Aussage
Vorbehaltsgebiete für Erholung und Tourismus:	Keine Aussage
Historische Kulturlandschaften:	Keine Aussage
Funktionales Straßennetz:	Überregionale Verbindung (B 256) südlich
Funktionales Netz des öffentlichen Verkehrs:	Regionale Busverbindung südlich Großräumiges Radwegenetz südlich
Windenergie	Keine Aussage
Besonders planungsbedürftige Räume	Siegerland/ Altenkirchen
Grundwasserchemie	Keine Aussage
Landwirtschaft	Keine Aussage
Forst	Keine Aussage
Siedlungsfläche	Keine Aussage



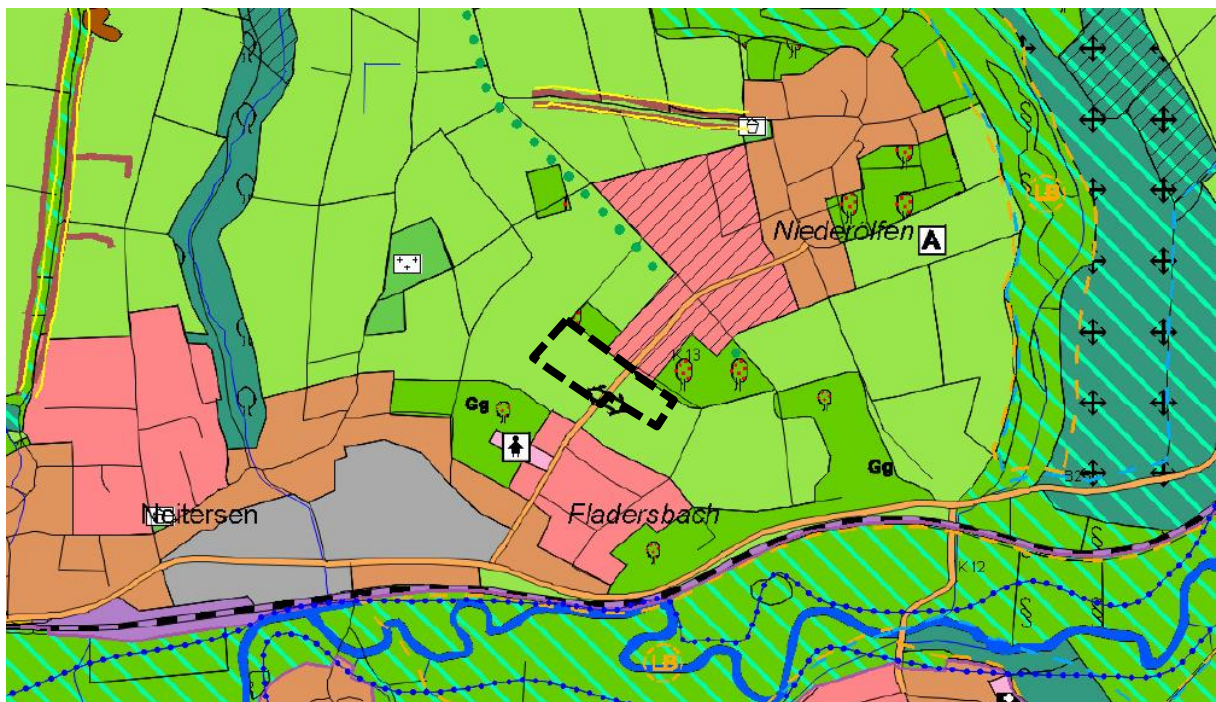
Hochwasser
Ressourcen

Keine Aussage
Keine Aussage

Das Plangebiet befindet sich nach LEP IV und Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald außerhalb von Bereichen mit relevanten Vorgaben von Landes- und Regionalplanung.

Die Planung ist mit den Zielen und Vorgaben der Regional- und Landesplanung insgesamt vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Altenkirchen, Januar 2005, Plangebiet in schwarz, unmaßstäblich

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ und „bedeutsame Landschaftspassage“ dargestellt. Letztere soll dem Zug von Tieren dienen und einem Zusammenwachsen der Siedlungskörper von Niederölfen und Fladersbach entgegenwirken. Faktisch befindet sich ungefähr mittig auf der Fläche schon seit langer Zeit ein Haus. In Gesprächen mit den Beteiligten zeigte sich im Rahmen des Verfahrens (Treffen am 31.07.2025 vor Ort), dass dieser Bereich nicht in relevanter Weise von Wildtieren genutzt wird, sondern das östlich gelegene Tal des Ölferbachs hier von besonderer Relevanz ist. Dieses ist nicht von der Planung betroffen.



2.3 Planung vernetzter Biotopsysteme

Planung vernetzter Biotopsysteme/Biotopverbund (Stand 2020)⁴

Das Plangebiet ist als Ackerfläche im östlichen, Wiesen und Weiden im westlichen Teil dargestellt (tatsächlich ist die Aufteilung umgekehrt). Für das Plangebiet und die direkte Umgebung sind in der Planung vernetzter Biotopsysteme keine Ziele festgelegt.



Auszug aus der Planung vernetzter Biotopsysteme, Lage des Plangebietes in schwarz, unmaßstäblich

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Im Dorn“ ca. 2,3 km östlich des Plangebiets.

⁴ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, Landesamt für Umwelt, Stand: 17.09.2024



2.5 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von biotopkartierten Flächen. Die nächsten biotopkartierten Flächen befinden sich >200 m südlich, jenseits der B 256. Das Plangebiet befindet sich folglich außerhalb von Biotopkomplexen. Gesetzlich geschützte Biotope sind ebenfalls nicht betroffen.



3. Grundlagenermittlung/Basiszenario

3.1 Naturräumliche Gliederung und Lage

Das ca. 1,08 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Niederölfen im Norden und Neitersen im Süden in der Ortsgemeinde Neitersen, auf einer Höhe von ca. 225 m ü. NHN. Es liegt in der Großlandschaft Westerwald im Landschaftsraum 324.81 Altenkirchener Hochfläche:

Der Landschaftsraum wird um das Plangebiet von hügeligem Gelände im Anschluss an die Talmulde der Wied geprägt. Grünland und Ackerflächen wechseln in einem kleinflächigen Mosaik mit Waldbeständen.

3.2 Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB

3.2.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Das Plangebiet wird zentral von der einzigen Zufahrt zum Ortsteil Niederölfen geteilt. Im Westen erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Acker, im Osten eine Mahdwiese. Nach Osten verläuft außerdem ein Wirtschaftsweg zur Erschließung hinterliegender Parzellen. Eine Relevanz des Gebiets zur Freizeitnutzung liegt nicht vor. Die B 256 und eine Bahnlinie verlaufen mehr als 200 m südlich des Plangebiets in der Talmulde der Wied. Aufgrund des Geländeverlaufs, zwischenliegender Bebauung und der Entfernung ist nicht von einer erheblichen Schallbelastung auszugehen. Ca. 250 m südwestlich befinden sich eine Pferdehaltung und mehrere Gewerbebetriebe. Aufgrund der zwischenliegenden Wohnbebauung wird von keiner erheblichen Immissionsbelastung des Plangebiets ausgegangen.

3.2.2 Tiere

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus einer Ackerfläche im Westen, einer zentral verlaufenden Straße sowie einer Wiesenfläche im Osten. Nördlich und südlich grenzt das Gebiet direkt an den Siedlungskörper von Neitersen an.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung⁵ wurden die als relevant zu betrachtenden Artengruppen des Erweiterungsgebietes untersucht. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und des geringen Siedlungsabstands ist nicht mit einer Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu rechnen.

Ergänzend wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein lokales Feldlerchenmonitoring zwischen 14.05.2025 und 23.06.2025 mit 2-4 Observationsfenstern pro Tag durchgeführt. Ein Vorkommen der Feldlerche konnte nicht festgestellt werden.

⁵ Aufstellung des Bebauungsplans „Errichtung Kindertagesstätte“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard Buchholz, September 2024



3.2.3 Pflanzen

3.2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im westlichen Plangebiet erstreckt sich ein intensiv bewirtschafteter Acker mit einem artenarmen Rain. Zentral verläuft die Schulstraße, östlich befindet sich eine größere Wiese, deren straßenbegleitender Bereich als niedriger Rasen gemäht wird. Die Wiese weist einen relevant hohen Anteil an Störzeigern (Weidelgras, Löwenzahn, Weißklee) auf. Charakterarten der Flachland Mähwiesen wie Glatthafer sind kaum oder nicht vorhanden.

Das Plangebiet wurde am 09.05.2024, 10.05.2024 und 18.07.2024 begangen. Die Flächen weisen folgende Biotope auf:

Code	Biotoptyp
EA1	Fettwiese, Flachlandaus. mit hohem Störzeigeranteil
HA0	Acker
HC1	Ackerrain
HM4c	Parkrasen
VA0	Verkehrsstraße

Wesentlich für die Bewertung der Wiesenfläche sind die Artenzusammensetzung und die Zuordnung des Wiesentyps, bzw. inwiefern eine pauschal geschützte Wiese vorliegt. Am nächsten kommt die Artenzusammensetzung einer Flachland-Mähwiese, die vorliegend überaus früh (frühester Mai) das erste Mal gemäht wird. Aus dieser Bewirtschaftungsform leitet sich wohl auch wesentlich die Artenzusammensetzung, die klar niedrig wachsende, schnittverträgliche und frühblühende Arten bevorzugt.

Nachfolgend erfolgt ein Abgleich mit der „Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP“ Stand 5. März 2024 des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz, Landesamt für Umwelt Rheinland Pfalz für Flachland-Mähwiesen. Eine vollumfassende Bestimmung aller vorkommenden Grasarten war aufgrund des sehr frühen Mahdzeitpunkt nicht möglich.

Lebensraumtypische Pflanzenarten (Arrhenatherion)

botanisch	deutsch	Vorkommen
<i>Alchemilla vulagris</i> agg.	Frauenmantel	-
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanzgras	frequent
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer	möglich
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	-
<i>Campanula rapunculus</i>	Rapunzel-Glockenblume	-
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	-
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	-
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	-
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	-
<i>Dichoropetalum carvifolia</i>	Kümmel-Haarstrang	-
<i>Galium album</i>	Weisses Labkraut	-
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel	-
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaum-Hafer	-
<i>Heracleum sphondylium</i>	Großer Bärenklau	-



<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	-
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauher Löwenzahn	-
<i>Leucanthemum vulgare agg</i>	Wiesen-Margerite Sa.	-
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve	-
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak	-
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle	-
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei	-
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	-
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech	-
<i>Silaum silaus</i>	Wiesen-Silau	-
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart	-
<i>Trisetum flavescens</i>	Gewöhnlicher Wiesen-Goldhafer	-
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis	-
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke	-

Dazu kommen flächig Löwenzahn und Weißklee auf der Fläche vor, stellenweise auch deutsches Weidelgras.

Als Kriterien für eine Einstufung als Pauschalschutzfläche werden folgende Faktoren benannt:

- Kräuteranteil ohne Störzeiger mindestens 20%
- Störzeigeranteil nicht über 25%
- Vorhandensein von mindestens 4 Arten des Arrhenatherion (siehe Liste unten - Lebensraumtypische Pflanzenarten (Arrhenatherion), die für die Kartierung des LRT 6510 ausschlaggebend sind), von denen mindestens 1 Art frequent vorkommen muss,

insgesamt ist eine Deckung der Arrhenatherion-Arten von > 1% erforderlich

Die Wiesenfläche ist dem folgend nur grenzwertig als Fettwiese in Flachlandausprägung anzusprechen.



Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan, unmaßstäblich.



Blick über die östliche Wiese mit Parkrasen im Vordergrund und flächigem Löwenzahnbewuchs verteilt auf der Wiese (09.05.2024)



Blick über den westlichen Acker mit Ackerrain im Vordergrund (18.07.2024)



3.2.3.2 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (hpnV)⁶

Das Plangebiet wird der Standortgruppe basenarmer Hochlagen und Hügelland zugeschrieben. Es befindet sich in mittlerer Lage, der Boden ist als frisch zu charakterisieren. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Hainsimsen-Buchenwald in relativ basenreicher Ausbildung in ansonsten armen Verhältnissen (BAb).

3.2.4 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Plangebietes wird insgesamt als gering bis durchschnittlich beurteilt. Während die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen und ihre Randstreifen eine eher geringe Artenvielfalt aufweisen, ist auf der Wiesenfläche aufgrund der Artenzusammensetzung von einer durchschnittlichen Artenvielfalt auszugehen.

3.2.5 Fläche

Das ca. 1,08 ha große Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Niederölfen im Norden und Neitersen im Süden. Es wird vollständig genutzt (Wiese und Acker mit Begleitflächen sowie eine Straße).

Aktuell beträgt die vollversiegelte Fläche im Plangebiet ca. 200 m².

3.2.6 Boden⁷

Bodengroßlandschaft:	Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm/ Lösslandschaften des Berglands
Archivböden/Grabungsschutz:	keine Angaben
Bodengruppe:	keine Angaben
Bodenart:	Lehm
Ackerzahl:	20 – 60
Nutzbare Feldkapazität	mittel (90 - 140 mm) bis hoch (140 - 200 mm)
Radonkonzentration ⁸ :	mäßig (27,6 kBq/m ³)
Rohstoffsicherung:	nein

Typische Bodenfunktionen wie Wurzelraum für Pflanzen, Lebensraum für Tiere und Versickerung von Wasser bestehen auf den unversiegelten Flächen uneingeschränkt. Nur im Bereich der Verkehrsstraße besteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf. Die derzeit als Ackerflächen genutzten Böden weisen dabei eine mittlere landwirtschaftliche Eignung auf.

⁶ <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: 19.09.2024

⁷ <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 19.09.2024

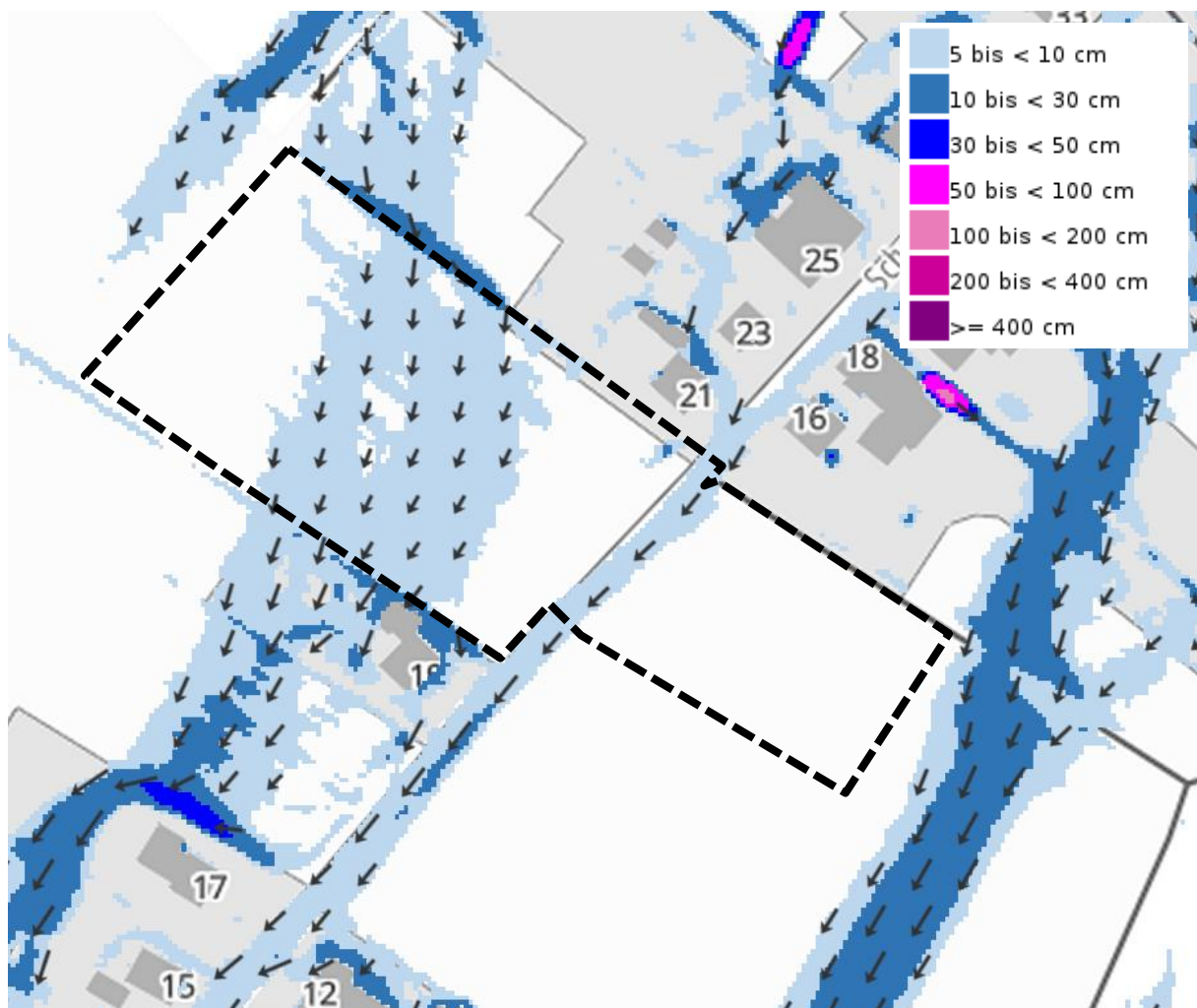
⁸ <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Landesamt für Umwelt, Stand: 19.09.2024



3.2.7 Wasser⁹

Schutzgebiete:	keine
Grundwasserlandschaft:	Devonische Schiefer und Grauwacken
Grundwasserneubildung:	gering (69 mm/a)
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig-mittel

Die nächsten Oberflächengewässer verlaufen in Seitentälern der Wied westlich und östlich des Plangebiets in jeweils ca. 500 m Entfernung, die Wied verläuft südlich in ca. 300 m Entfernung. Das Gebiet selbst weist eine im westlichen Teil geringe Sturzflutgefährdung und keine Hochwassergefährdung auf. Im östlichen Teil ist das Risiko deutlich höher, jedoch für einen Parkplatz von deutlich geringerer Relevanz.



Sturzflutkarte für extremen Starkregen (SRI 10 4 Std.) mit Wassertiefen und Fließrichtung¹⁰

⁹ <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/>, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Stand: 20.09.2024

¹⁰ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 20.09.2024



3.2.8 Luft

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei Ortsteilen von Neitersen, ca. 250 m von einer Pferdehaltung und von Gewerbeanlagen entfernt. Da zwischen den Anlagen und dem Plangebiet Wohnbebauung existiert, wird von keiner relevanten Belastung des Plangebiets ausgegangen.

Durch die erhöhte Lage des Offenlands kommt dem Gebiet die Funktion der Frischluftversorgung der südlich gelegenen Flächen zu.

3.2.9 Klima¹¹

Mittlerer Jahresniederschlag ¹² :	908 mm
Tagesmitteltemperatur:	9,4 °C

Das Plangebiet liegt außerhalb klimatisch wirksamer Räume. Die Offenlandfläche wirkt sich insgesamt positiv auf das Lokalklima der angrenzenden Umgebung aus.

3.2.10 Landschaft^{13 14}

Die Umgebung des Plangebiets wird von Äckern, Wiesen und Weiden sowie aufgelockerter Wohnbebauung eingenommen. Die Landschaft selbst ist ein Mosaik aus Offenland und Waldflächen. Direkte Sichtbezüge ergeben sich zu südlich gelegenen Offenlandflächen.



Blick Richtung Süden vom Plangebiet aus

¹¹ <http://www.kwis-rlp.de/>, RLP Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen, Stand:

¹² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand 20.09.2024

¹³ <https://www.tourenplaner-rheinland-pfalz.de/>, Rheinland-Pfalz Tourismus GmbH, Stand:

¹⁴ <https://www.outdooractive.com/de/>, Outdooractive, Stand:



3.2.11 Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit seinen gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt, Fläche, biologische Vielfalt, Pflanzen- und Tierwelt wird durch die intensive Nutzung der Ackerfläche sowie der Nutzung der Wiesenfläche beeinflusst.



4. Weitere Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 b) ff BauGB

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weit außerhalb von Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Im Dorn“ ca. 2,3 km östlich des Plangebiets.

Kultur- und Sachgüter¹⁵

Es liegen keine konkreten Anzeichen auf das Vorkommen von Sach- und Kulturgütern vor.

Emissionsvermeidung, Umgang mit Abfällen und Abwasser

Auf Acker- und Wiesenflächen fallen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine nennenswerten Emissionen oder Abfälle an.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung

Derzeit wird auf der Fläche keine Energie durch regenerative Energiequellen gewonnen. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der exponierten Südhanglage für die Installation von Photovoltaik-Anlagen.

Darstellungen übergeordneter Planungen

Es wird auf das Kapitel 2. der Begründung verwiesen.

Immissionsgrenzwerte

Derzeit vom Plangebiet ausgehende Emissionen sind nicht bekannt. Aufgrund der Einbettung in bestehende Wohnbebauung wird nicht von relevanten Belastungen des Plangebiets durch Dritte ausgegangen.

Schwere Unfälle

Es sind keine potenziellen Quellen von schweren Unfällen und Katastrophen (Störfallbetriebe) im und um das Plangebiet bekannt.

¹⁵ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>, Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Stand: 20.09.2024



5. Landschaftspflegerische Zielvorstellungen

Grundwasser- und Bodenschutz

- Schutz des Grundwassers und des Bodens vor Stoffeinträgen
- Sicherung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des Oberflächenwassers

Klimaschutz

- Erhalt der natürlichen klimatischen Wirkungszusammenhänge
- Ausbau erneuerbarer Energien *

Arten- und Biotopschutz

- extensive Nutzung der Acker- und Wiesenflächen

Landschaftsbild/Erholung

- Eingrünung des Plangebiets sowie eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild *

* Zielvorstellung bei Realisierung des Vorhabens

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht verwirklicht werden (sog. Nullvariante), würden Acker und Wiese weiterhin bewirtschaftet werden können. Natürliche Funktionen der Fläche (v. a. für Boden und Wasserhaushalt) blieben vollständig erhalten. Es müsste ein alternativer Standort für die KiTa gefunden werden.

7. Alternativenprüfung

Die Flächen sind von der Gemeinde vorgegeben. Sie schließen eine ca. 60 m breite Lücke zwischen 2 Ortsteilen von Neitersen.



8. Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen und vorgezeichneten Nutzungen werden unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild mit sich bringen:

8.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte
- Erschütterungen durch die Bautätigkeit
- Beeinträchtigung der Erholungswirkung

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas- und Lärmemission durch Verkehr und Betrieb

Das Plangebiet weist bislang keine besondere Relevanz zur Erholungsnutzung auf. Die Hauptnutzung dient der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten (Feldfrüchte, Heu). Diese Nutzungen entfallen zukünftig.

Mit der Ausweisung von Flächen zur Errichtung einer neuen KiTa wird dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aufgrund der erforderlichen Umsiedlung der Kindertagesstätte entsprochen. Die Versorgung mit Betreuungsplätzen wird entsprechend gesichert. Eine erhebliche Belastung der Umgebung durch Emissionen ist durch den Betrieb einer Kindertagesstätte nicht zu erwarten. Die Planung ist damit als verträglich und erforderlich im Sinne der Versorgung mit Kinderbetreuung anzusehen.

8.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- irreversible Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Lebensräume, z. B. von Bodenlebewesen, Kleinsäugetern, Vögeln, Fledermäusen, Insekten
- Störung der Tierwelt durch Lärm, Abgase und Erschütterungen während der Bautätigkeit

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Störung der Tierwelt durch Unruhe im Plangebiet und Lichtemissionen

Die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt wurden innerhalb einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung¹⁶ betrachtet. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Tierwelt auszugehen. Die vorhandenen Lebensräume weisen keine besondere Relevanz für planungsrelevante Arten auf. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten (z.B. Feldlerche) konnte nicht festgestellt werden.

¹⁶ Bebauungsplan Nr. 5 „Kindertagesstätte Schulstraße“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard Buchholz, September 2024



8.3 Fläche und Boden

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Bodenverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit.
- Beseitigung gewachsener Bodenprofile durch ein Entfernen des Oberbodens des Geländes.
- Nachteilige Veränderung intakter Bodeneigenschaften.
- Bodenaustausch- bzw. Einbau von Fremdmaterial im Bereich von Erschließung und Bauflächen.
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Befahrung etc.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Weitere Bodenverdichtung durch ständige Begehung.

Grundsätzlich handelt es sich beim Boden um ein endliches, nicht vermehrbares Gut mit vielfältigen Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt (Substrat, Lebensraum, Wasserspeicher und -regulator, Schadstofffilter und -puffer, Archiv).

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust dieser Funktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:

	Vollversiegelung	Teilversiegelung
A [m²] vorher	317	0
A [m²] nachher	4.369	2.094
Zusatzversiegelung	4.052	2.094

Die zusätzlichen Vollversiegelungen ergeben sich primär aus der zu errichtenden KiTa, die Teilversiegelungen aus den Parkplatzflächen.

Durch irreversible Versiegelung von Boden ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden, der Eingriff ist entsprechend auszugleichen.

8.4 Wasser

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Gefahr der Grundwasserverunreinigung durch die Versickerung von Treib- und Schmierstoffen der Baufahrzeuge und -geräte während der Bautätigkeit.
- Störung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung von Flächen.

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Erhöhung des Wasserabflusses
- Veränderung des Abflussverhaltens bei Starkregen



In Absprache mit den Werken kann im Bereich der KiTa anfallendes Niederschlagswasser nach lokaler Rückhaltung in einem multifunktional nutzbaren Becken in das bestehende Kanalsystem eingeleitet werden. Der Bereich des Parkplatzes versickert dem natürlichen Gefälle folgend Niederschlagswasser flächig auf der verbleibenden Wiese.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Um den Bereich der KiTa vor eindringendem Außengebietswasser bei Starkregenereignissen zu schützen, wird absehbar die Anlage eines kleinen Wallsystems im Bereich der Randeingrünung erforderlich. Dies wird zu einer Veränderung des Abflussverhaltens in diesem Bereich führen. Die Gemeinbedarfsflächen wirken dabei als Sperrriegel und schützen direkte Unterlieger (Schulstraße Nr. 19). Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob weitergehende Planungen erforderlich werden.

8.5 Klima und Luft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte.
- Negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von klimaausgleichend wirkenden Offenlandflächen, Verlust ihrer luftfilternden Wirkung, Verstärkung der Aufheizungseffekte der Luft über den versiegelten Flächen).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Abgas-, Lärm- und Geruchsemission durch Andienungsverkehr sowie Gebäudeheizung.

Die Versiegelung im Plangebiet und die Beseitigung der Vegetation wird lokalklimatisch zu einer Aufheizung der Fläche führen. Durch zunehmenden Verkehr werden Abgas- und Lärm-, sowie Geruchsimmissionen zunehmen. Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung werden Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Da konkret eine Kindertagesstätte festgesetzt ist, ist von einer Verträglichkeit der Planung auszugehen.

8.6 Landschaft

Mögliche bau- und anlagebedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Emissionen in Form von Baulärm, Licht und optische Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit.
- Irreversible Beseitigung von Landschaftselementen (Acker, Wiese).

Mögliche nutzungsbedingte Gefahren bzw. Beeinträchtigungen:

- Lärm- und Lichtemissionen („Elterntaxi“)

Durch die Schaffung eines Lückenschlusses zwischen 2 nur 60 m voneinander entfernt liegenden Ortsteilen von Neitersen und der geringen Plangebietsfläche von nur knapp einem ha inklusive Außenanlagen, Festsetzungen zur Dachlandschaft und der sichtbaren Gebäudehöhen, sowie einer umfassenden randlichen Eingrünung des Plangebiets werden



die Auswirkungen auf das Landschaftsbild maximal minimiert, ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sichergestellt.

8.7 Wechselwirkungen

Die anthropogene Nutzung des Plangebiets beeinflusst nicht nur die Schutzgüter im Einzelnen. Durch Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten der Faktoren untereinander ergeben sich durch Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut auch indirekte Folgen für andere Schutzgüter. Nachfolgend werden die sich aus der Planung ergebenden Wechselwirkungen dargelegt (z.B. wirkt sich der Verlust von Bodenfunktionen negativ auf die Pflanzenwelt aus, jedoch nicht auf Kultur- oder Sachgüter).

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Fläche	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		-	0	-	0	-	-	-	-	0
Pflanzen	-		-	--	-	-	-	0	0	0
Tiere	-	-		--	-	-	-	-	0	0
Boden	-	-	-		-	-	0	0	0	0
Fläche	0	0	0	-		0	0	0	0	0
Wasser	-	-	0	-	-		-	0	0	0
Klima	-	-	0	-	-	-		-	0	0
Luft	-	-	0	-	-	-	-		0	0
Landschaft	-	-	0	-	-	0	0	0		0
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

Zu lesen als Wirkung der Spalte auf Zeile, z.B. 1. Spalte Wirkung Mensch/menschliches Handeln auf Pflanzen

- stark negative Wirkung
- negative Wirkung
- 0 neutrale/ keine Wirkung
- + positive Wirkung
- + + sehr positive Wirkung



9. Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)

9.1 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es ist durch die Ausweisung von Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte nicht von relevanten Veränderungen des Bestands auszugehen. Aufgrund der Einbettung in eine aufgelockerte Wohnbebauung wird nicht von bestehenden erheblichen Vorbelastungen des Gebiets ausgegangen.

9.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es ist davon auszugehen, dass nach der Ausweisung von Flächen für eine KiTa eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgen wird. Die anfallenden Abfälle werden gewöhnlichem Hausmüll entsprechen.

9.3 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Durch die Ausweisung einer KiTa mit Parkplätzen ist derzeit von keinen erheblichen Risiken für Mensch und Umwelt über das allgemeine Lebensrisiko hinaus auszugehen.

9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die nächsten Schutzgebiete liegen mehrere Kilometer entfernt, relevante Auswirkungen sind daher auszuschließen. Eine kumulative Wirkung der Planung ist nicht zu erkennen.

9.5 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 Standort ist im westlichen Teil gering, und östlichen Teil deutlich von Überflutungen durch Starkregenereignisse und nicht durch Hochwasser gefährdet. Eine besondere Anfälligkeit für Stürme ist in einer relativ sanft geneigten Hanglage nicht zu erwarten. Die Neuerrichtung der KiTa ist dabei als zwingend erforderlich anzusehen und daher nicht zu vermeiden. Es sind keine ausgesprochenen Klimagassenken wie z.B. Moore betroffen.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen. Hierzu werden nachfolgend die unter § 4 KSG aufgezählten Sektoren als Grundlage einer Diskussion der Planungsauswirkungen behandelt.



Energiewirtschaft: Die Planung sieht eine Solarnutzung der Dachflächen (dem LSolarG des Landes Rheinland-Pfalz folgend) vor. Das Plangebiet wird damit erstmals zur Erzeugung mittelfristig klimaneutraler Elektrizität genutzt, die Klimabilanz somit verbessert.

Industrie: Nicht relevant für die Planung.

Verkehr: Durch die Verlegung der KiTa um ca. 150,0 m ergeben sich keine erheblichen Veränderungen zum Aufkommen und zur Verteilung des Verkehrs.

Gebäude: Die Planung sieht eine Errichtung von neuen Gebäuden vor. Durch die Bautätigkeit kommt es direkt und indirekt zu klimarelevanten Emissionen. Der Neubau ermöglicht die Errichtung von Gebäuden nach neuesten Energiestandards, welche zukünftig weniger Energie verbrauchen werden, als der vorliegende Bestand der KiTa.

Landwirtschaft: Durch die Planung kommt es zum Entfallen von ca. 1,0 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker, Wiese). Neben den neu zu versiegelnden Flächen kommt es mit der Pflanzung zahlreicher Gehölze in geringem Maße zur Abscheidung klimawirksamer Gase.

Abfallwirtschaft: Es ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Sonstiges: Nicht relevant für die Planung.

Insgesamt ist von einer initialen Verschlechterung der Klimabilanz durch den Neubau zu rechnen. Mittel- bis langfristig verbessert sich die Bilanz jedoch erheblich durch lokale Energieproduktion (Solardachpflicht) und geringeren Energieaufwand im Betrieb.

Im Rahmen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) sind die Auswirkungen von Planungen auf die Ziele des Gesetzes zu berücksichtigen.

Die klimatischen Auswirkungen erfolgen im Rahmen der Umsetzung von konkreten Planungen, sind als nutzungsbedingt einzustufen und können durch die kommunale Bauleitplanung nicht gesteuert werden.



10. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die folgende Bilanzierung rechnet die Flächen der verschiedenen Biotoptypen, welche im Rahmen von Ortsbegehungen im Mai und Juli 2024 durchgeführt wurden (Ortsbegehung der Ausgleichsflächen Juli 2025, Januar 2026 und Juni 2026) und den zu erwartenden Biotopflächen im Plangebiet gegeneinander auf und weist ihnen entsprechend ihrer Qualität eine Gewichtung zu.

Als Grundlage wird der Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz¹⁷ herangezogen, um eine verhältnismäßige Bewertung der Biotoptypen vorzunehmen.

Durch die Planung kommt es zu folgenden zusätzlichen Versiegelungen auf der Fläche:

	Vollversiegelung	Teilversiegelung
A [m ²] vorher	317	0
A [m ²] nachher	4.113	2.093
Zusatzversiegelung	3.796	2.093

Die zusätzlichen Vollversiegelungen ergeben sich primär aus der zu errichtenden KiTa, die Teilversiegelungen aus den Parkplatzflächen.

Die Versiegelung von Boden stellt eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere für dieses Schutzgut dar.

Interne Ausgleichsmaßnahmen direkt auf der Fläche des Plangebietes sind in der Bilanzierung bereits mit einbezogen (Anlage und Erhalt randlicher Eingrünung).

Die durchzuführenden, externen Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei mindestens das Biotopwertdefizit von **50.027 Punkten** ausgleichen.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen können, zum einen $10.875 + 19.611 + 10.080 + 12.000 = 52.566$ Punkte generiert werden, zum anderen werden mit dem zumindest teilweisen Entsiegeln von Asphaltflächen und ihrer Begrünung Bodenfunktionen flächig wieder hergestellt. Auf ca. 3.000 m² wurde eine extensive Wiese in einem langsamen Übergang zu einem Waldrand hergestellt.

¹⁷ Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021



Eingriffsberechnung mit internem Ausgleich

Code	Biotop	A[m²] vorher	A[m²]nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwertänderung	Anmerkungen
BD3	Gehölzstreifen	0	2.026	11	0	1,00	22.286	
EA1	Fettwiese, Flachlandaus.	2.885	0	15	-2	1,00	-37.505	Abzug: hoher Grasanteil, Störzeiger; Zuschlag: Biotopverbundfunktion, Siedlungsäsur
FS0	Rückhaltebecken	0	513	0	0	1,00	0	
HA0	Acker	7.226	0	6	1	1,00	-50.582	Zuschlag: Biotopverbundfunktion, Siedlungsäsur
HC1	Ackerrain	275	0	8	0	1,00	-2.200	
HM3	strukturarme Grünanlage	0	2.301	8	0	1,00	18.404	
HM4a	Trittrassen	86	0	5	0	1,00	-430	
HN1	Gebäude	0	3.476	0	0	1,00	0	
HV3	Parkplatz	0	2.094	0	0	1,00	0	
VA0	Verkehrsstraße	317	380	0	0	1,00	0	
		10.789	10.789				-50.027	

Ausgleichsmaßnahmen (extern)

A Rückbaumaßnahme vollversiegelte Wegefläche zu teilversiegelte Wegefläche

Code	Biotop	A[m²] vorher	A[m²]nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwertänderung	Anmerkungen
VB1	Feldweg befestigt (Asphalt)	2.175	0	0	0	1,00	0	
VB2	Feldweg, unbefestigt (Schotter/ Spurplatten mit Teilbegründung)	0	2.175	3	2	1,00	10.875	Teilbegrünung
	Summe						10.875	

B Rückbaumaßnahme vollversiegelte Wegefläche zu Rasenweg

Code	Biotop	A[m²] vorher	A[m²]nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwertänderung	Anmerkungen
VB1	Feldweg befestigt (Asphalt)	2.179	0	0	0	1,00	0	
VB3	Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigter Grasweg)	0	2.179	9	0	1,00	19.611	
	Summe						19.611	



C Aufforstungsmaßnahmen

Code	Biotop	A[m ²] vorher	A[m ²]nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwertänderung	Anmerkungen
AU1	Wald, Jungwuchs	0	1440	11	-1	1,00	14.400	Artenvielfalt
LB3	Neophytenflur (Riesenbärenklau, Goldrute)	1440	0	3	0	1,00	-4.320	
	Summe						10.080	

D Waldrand

Code	Biotop	A[m ²] vorher	A[m ²]nachher	Grundwert	Zusatz	Lagfaktor	Biotopwertänderung	Anmerkungen
EA0	Fettwiese	3.000	0	15	-2	1,00	-39.000	Neophyten, teils ruderalisiert
AV0	Waldrand	0	3.000	17	0	1,00	51.000	freie Sukzession mit viel Halboffenland
	Summe						12.000	

Gesamtsumme

52.566

11. Landschaftsplanerische Maßnahmen

Minderungsmaßnahmen

Oberflächenbefestigung

Zum Erhalt einiger Bodenfunktionen sind die Parkplatzflächen versickerungsfähig zu gestalten.

Landschaftsplanerische Maßnahmen

Interne Ausgleichsmaßnahmen

Stellplätze

Je 10 Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu unterhalten und langfristig zu entwickeln. Zweck der Festsetzung die die Verschattung von Stellplätzen sowie die Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

A1 Randeingrünung

Die Flächen zur randlichen Eingrünung entlang des nördlichen Plangebietsrandes sind mit heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Je 150 m² Fläche sind mindestens 2 Bäume und 26 Sträucher im Dreieckverband zweizeilig mit Abständen von 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind dabei zentral in den Pflanzstreifen und in regelmäßigen Abständen von mindestens 10,0 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung ist zu einer geschlossenen Baumhecke zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zu pflanzen sind gebietsheimisches Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet 4 – Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben).

Die randliche Eingrünung schirmt das Plangebiet gegenüber der umgebenden Wohnbebauung und Landschaft ab. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden dadurch minimiert. Zusätzlich stellt der Grünstreifen einen Lebensraum für verschiedene störungsempfindliche Arten dar.

Stellplätze

Pkw-Stellplätze auf den Betriebsgrundstücken sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum vorzusehen.

Das Plangebiet wird durch die Verpflichtung zu Baumpflanzungen auf Grundstücken und Stellplätzen optisch durchgrünt. Die versiegelten Flächen werden durch die Verschattung der Bäume weniger stark aufgeheizt, die Anpflanzungen wirken sich insgesamt positiv auf das Lokalklima des Gewerbegebietes aus.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Planung werden Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Biotope und das Schutzgut Boden nötig. Neben den internen Maßnahmen werden Maßnahmen in und um die Gemarkung Neitersen vorgesehen. Hierdurch kann der Biotopwertverlust von ca. 50.027 ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wirken synergetisch für das Schutzgut Boden.



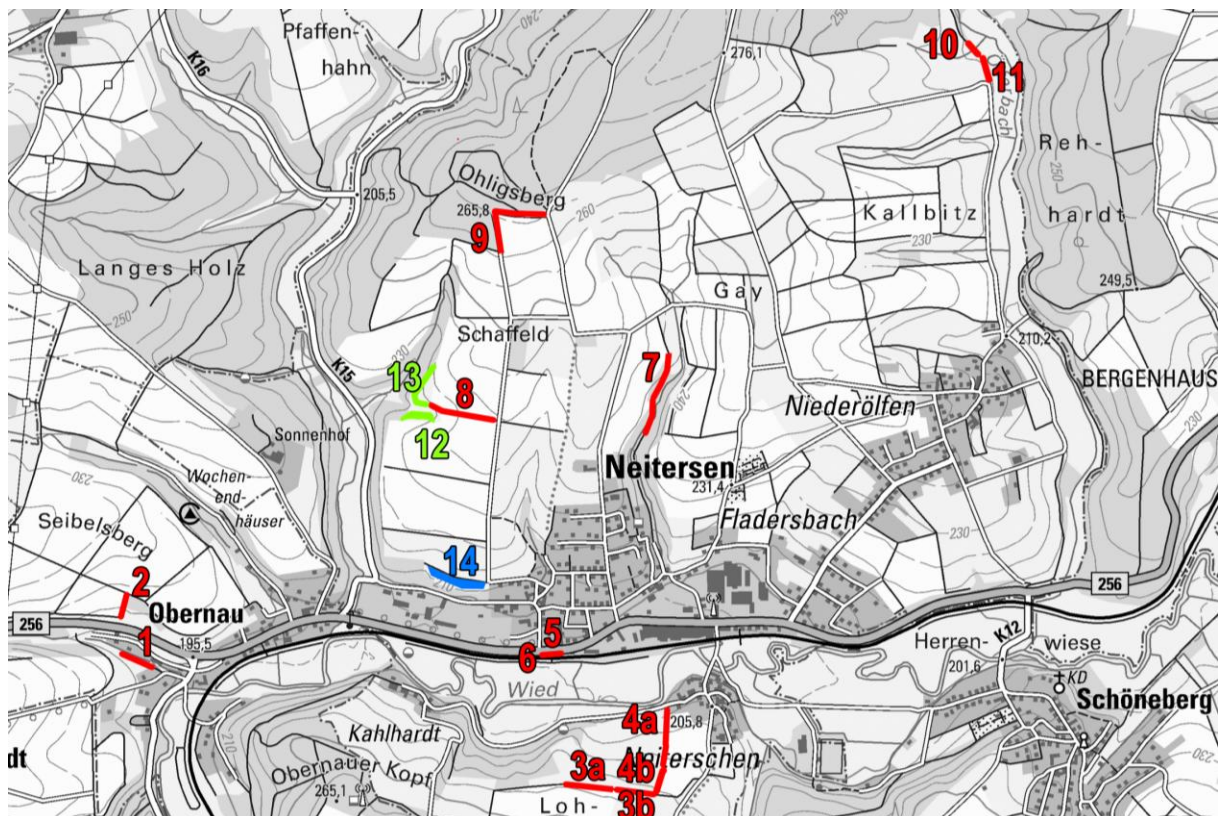
Kennung	Gemarkung	Flur	Flurstück	A [m²]	Bestand	Ziel	Maßnahme
1	Obernau	1	118	300	VB1	VB3	B
2	Obernau	2	66	210	VB1	VB3	B
3a	Neitersen	1	244	450	VB1	VB2	A
3b	Neitersen	2	368	330	VB1	VB2	A
4a	Neitersen	2	369	450	VB1	VB3	B
4b	Neitersen	2	369	330	VB2	VB3	B
5	Neitersen	7	635	295	VB1	VB3	B
6	Neitersen	8	358	30	VB1	VB3	B
7	Neitersen	5	338	600	VB1	VB2	A
8	Neitersen	2	325	510	VB1	VB3	B
9	Neitersen	3	233	405	VB1	VB2	A
				54	VB1	VB3	B
10	Niederölfen	2	113/1	180	VB1	VB2	A
11	Niederölfen	3	457	210	VB1	VB2	A

Aufforstung

12	Neitersen	2	322	1200	LB3	AG2	C
13	Neitersen	3	217	240	LB3	AG2	C

Aufforstungswiese

14	Neitersen	8	307	3000	EA0	EA1	D
----	-----------	---	-----	------	-----	-----	---



Standorte der einzelnen Ausgleichsflächen (rot grün und blau)



Die Maßnahmen A und B sehen den Rückbau bzw. Umbau von Wegeflächen vor, Maßnahmen C und D beschreiben Teilbereiche von 2019 bereits vorgenommenen Aufforstungsflächen, die einem anderen Projekt zugeordnet werden sollten, welches zwischenzeitig entfallen ist. Im Falle von Maßnahmenfläche D ist auf weiten Teilen faktisch keine Aufforstungsfläche, sondern eine extensive Wiese entstanden.



Beispielhafte Fotoaufnahmen zurückzubauender Wegeabschnitte in Neitersen

Maßnahme A (Bereiche 3a, 3b, 7, 9, 10, 11)

Die bestehende Asphaltwegefläche ist in den Bereichen der Parzellen vollständig zurückzubauen. Anstelle der zurückgebauten Wegefläche ist entweder ein Schotterweg anzulegen oder es sind Spurtplatten einzubauen. Der nicht überfahrene Wegebereich (Mittelstreifen) ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung gebietsheimischer Arten (Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“) einzusäen, eine dauerhafte Begrünung ist zuzulassen.

Maßnahme B (Bereiche 1, 2, 4a, 4b, 5, 6, 8, 9)

Die bestehende Asphaltwegefläche ist in den Bereichen der Parzellen inklusive Unterbau vollständig zurückzubauen. Anstelle der zurückgebauten Wegefläche ist Erde anzudecken und eine Rasenfläche mit einer standortgerechten Saatgutmischung gebietsheimischer Arten (Ursprungsgebiet 7 „Rheinisches Bergland“) einzusäen.

Maßnahme C (Bereiche 12, 13)

Im Jahr 2019 fand eine Aufforstung der Flächen statt. Eine Fotodokumentation der Bestandszusammensetzung liegt nicht vor, die nachfolgenden Informationen entstanden aus einem Abgleich der Aussagen der Waldinteressensschaft Neitersen-Fladersbach (nachfolgend mit WI abgekürzt) im Abgleich mit Luftbildern aus dem Landesportal LANIS. Es werden nur Teilbereiche der Aufforstungsflächen angerechnet, die absehbar eine erhebliche Aufwertung erfahren haben.



Bereich 12

Nach Aussagen der WI befand sich auf der Fläche vor der Aufforstung ein flächiger Aufwuchs des Riesenbärenklau. In einem Luftbild aus 2015 sind die Blütendolden sogar im Luftbild erkennbar, sodass tatsächlich von einem flächigen Aufwuchs ausgegangen werden kann:



Luftaufnahme aus 2015 mit gut erkennbaren Blütendolden und farblich deutlich erkennbar dichtem Bewuchs (hellgrün), Aufforstungsfläche (rot), Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/



Der Bewuchs ist in einem Luftbild aus 2019 weiterhin farblich differenziert zu erkennen. Es scheint eine weitere Ausbreitung auf der Fläche erfolgt zu sein.



Luftaufnahme aus 2015 mit farblich deutlich erkennbar dichtem Bewuchs (hellgrün), Aufforstungsfläche (rot), Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/)

Da in den Luftbildern nur größere Pflanzen oder Ansammlungen erkennbar sein dürften, wird davon ausgegangen, dass ca. 50% der Fläche vom Riesenbärenklau dominiert wurde.



Fotoaufnahme des Zustands der Fläche Januar 2026 mit Restbeständen von Reitgras, Goldrute und Riesenbärenklau



Die auf der Fläche heute stockenden Arten sind: Vogelkirsche, Zitterpappel, Wildbirne, Mehl- oder Elsbeere (nicht feststellbar zum Zeitpunkt der Begehung), Winterlinde mit offenbar Selbstansiedlung von Birken sowie Schwarz- und Weißdorn. Ein gestufter Waldrand wurde nicht gestaltet.

Bereich 13

Die Fläche befindet sich unmittelbar nördlich der Fläche 12. Nach Aussagen der WI befand sich auf der Fläche vor der Aufforstung ein flächiger Aufwuchs des Riesenbärenklau. Es liegen nur Luftbilder aus dem Frühjahr oder nach erfolgter Mahd vor, sodass die Aussagen nachträglich nicht im Detail zu überprüfen sind. Es ist in Luftbildern ersichtlich, dass die Randbereiche nicht oder kaum gemäht werden und einen höheren Aufwuchs aufwiesen.



Aufforstungsfläche (rot) mit höherem Aufwuchs nach Mahd im Jahr 2015, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Der höhere Aufwuchs ist auch im Sommer vor der Aufforstung vage erkennbar.



Aufforstungsfläche (rot) mit höherem Aufwuchs nach Mahd im Jahr 2019, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Die in Luftbildern erkennbar von stärker wachsenden Stauden nach einer Mahd bewachsenen Bereiche nehmen nur einen Teil der Aufforstungsfläche ein, es wird daher ein Ansatz von 10% der Gesamtfläche verwandt.



Fotoaufnahme des Zustands der Fläche Januar 2026 mit bedingt gestuftem Waldrand

Die auf der Fläche heute stockenden Arten sind im Randbereich Kornelkirsche, Berberitze, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen und im walddnahen Bereich Eiche (Art zum Zeitpunkt der Begehung nicht feststellbar), Winterlinde und offenbar selbständig eingewandert Besenginster, Spitzahorn, Zitterpappel und Schwarzdorn. Es konnten im Rahmen der Begehung keine Bestände invasiver Arten festgestellt werden.

Maßnahme D (Bereich 14)

Im Jahr 2019 fand eine Aufforstung der Fläche statt. Eine Fotodokumentation der Bestandszusammensetzung liegt nicht vor, die nachfolgenden Informationen entstanden aus einem Abgleich der Aussagen der Waldinteressenschaft Neitersen-Fladersbach (nachfolgend mit WI abgekürzt) im Abgleich mit Luftbildern aus dem Landesportal LANIS. Die Aufforstung ist in weiten Teilen als gescheitert zu betrachten, da ein großer Teil der Fläche baumfrei ist und faktisch von einer sehr extensiv bewirtschafteten Wiese eingenommen wird. Vorliegend wird der faktische Effekt der Maßnahme (Zäunung, Extensivierung der Wiesenfläche nach mehrfachen, flächigen Störungen) bewertet und fortgesetzt. Um ein weiteres Verbuschen der Flächen zu verhindern, ist zwischen 2 Hälften alternierend jährlich die Hälfte der Wiesenfläche zu mähen. Das Mahdgut ist aufzunehmen und abzufahren. Ziel ist ein Erhalt des bestehenden Zustands als Halboffenland im Übergang zum Wald.



Bereich 14

Die Fläche befindet sich nahe der Ortslage von Neitersen. Nach Aussagen der WI befanden sich auf der Fläche vor der Aufforstung Bestände der kanadischen Goldrute. Es liegen nur Luftbilder aus dem Frühjahr oder nach erfolgter Mahd vor, sodass die Aussagen nachträglich nicht im Detail zu überprüfen sind. Nachfolgend ein kurzer Abriss des Zustands der Fläche über die Jahre wie er sich in Luftbildern darstellt.



Aufforstungsfläche (rot) nach Mahd sowie gestörter Boden im Jahr 2015, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Anscheinend kam es im Jahr 2015 zu partiellen Rodungen südwestlich der Fläche. Die Zufahrt erfolgte anscheinend über den Planbereich, sodass dort eine klare Störung stattfand. Außerdem sind flächig zahlreiche Reifenspuren im Zentrum der Fläche erkennbar. Es ist offensichtlich zu erheblichen Störungen der Wiese gekommen.



Aufforstungsfläche (rot) sowie gestörter Boden im Mai 2017, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Im Jahr 2016 ist offenbar der übrige Gehölzstreifen südlich des Plangebiets gerodet worden. Teile des südöstlichen Plangebiets weisen selbst Mitte Mai noch einen flächig blanken Boden auf. Es ist eine erneute Störung der Wiesenfläche innerhalb von 2 Jahren anzunehmen.



Aufforstungsfläche (rot) mit sich ausbreitenden Sträuchern im Jahr 2019, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Im Jahr 2019 hatten sich seitlich bereits Sträucher (primär Schwarzdorn) auf die Fläche ausgebreitet (grüne Pfeile). Die Fläche ist von starker Trockenheit geprägt, die Aufforstung ist kaum zu erahnen.



Aufforstungsfläche (rot) mit höherem Aufwuchs im Jahr 2024 mit nummerierten Fotostandorten, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Wie im Luftbild ersichtlich, sind weite Teile der Fläche praktisch gehölzfrei. Aufgrund der Zäunung sind mit Ausnahme ggfs. erfolgter Pflegegänge für die verbliebenen Bäume keine Mahdgänge erfolgt, Altgras ist an den unregelmäßigen, hellen Strukturen zu erkennen.



Aufforstungsfläche (rot) mit höherem Aufwuchs im Jahr 2024 mit nummerierten Fotostandorten und grün dargestelltem Wiesenbereich, Quelle: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Im Januar 2026 wurde der aktuelle Zustand der Fläche dokumentiert. Gehölze sind primär am südlichen Rand in Form von Schwarzdorn, sowie einigen kleinen Gruppen von Eichen und Winterlinden vorhanden. Die vorhandene Wiese ist von zahlreichen Ameisenhügeln



durchsetzt, die auf eine länger ausgebliebene Mahd hinwiesen. Es sind zahlreiche Reste von Stauden wie Wiesenflockenblume, Johanniskraut und Rainfarn erkennbar. Reitgras und andere Störzeiger wie Brennnesseln konnten dagegen nicht festgestellt werden.



Fotostandort (1)



Fotostandort (2)



Fotostandort (3)



Fotostandort (4)

Die Fläche unterscheidet sich erheblich von den übrigen. Der Bestockungsgrad mit Bäumen ist vernachlässigbar gering. Die auf der Fläche heute stockenden Arten sind im Randbereich Schwarzdorn, Weißdorn, Berberitze, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen und im walddnahen Bereich Eiche (Art zum Zeitpunkt der Begehung nicht feststellbar) und Winterlinde. Schwarzdorn befindet sich flächig im Anschluss an den ehemaligen Waldrand. Es konnten im Rahmen der Begehung keine Bestände invasiver Arten gefunden werden, stattdessen hat sich statt einer Waldfläche eine offenbar artenreiche Wiese mit flächigem Altgrasbestand und zahlreichen Ameisenhöfeln (vermutlich gelbe Wiesenameise oder ggfs. Knotenameisen) entwickelt.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere



mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.

Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 – 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht und Ablieferungspflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an *landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de* oder telefonisch 0261 - 6675 3000.



12. Zusätzliche Angaben

12.1 Methodik und Kenntnislücken

Bestandsaufnahmen der Vegetation erfolgten im Mai und Juli 2024. Faunistische Untersuchungen wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Ein Erfordernis weitergehende Untersuchungen (z.B. geomagnetische Prospektion zum Bodendenkmalschutz, Bodenuntersuchung zu Altablagerungen, Schalltechnische Untersuchungen, Geruchsgutachten) wird vorliegend nicht gesehen.

12.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Das gesetzliche Modell des § 4c BauGB ist ersichtlich auf Kooperation von Gemeinden und Fachbehörden angelegt. Es besteht eine Informationspflicht der Fachbehörden, aber auch z.B. von Umweltfachverbänden, Landschaftspflegevereinen, ehrenamtlichem Naturschutz etc.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Ortsgemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Hierbei handelt es sich um die Überwachung erheblicher, insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen. Darüber hinaus ist auch der Vollzug der festgesetzten bzw. der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Auslöser von Überwachungsmaßnahmen sind Anhaltspunkte für das Vorliegen insbesondere unvorhergesehener Umweltauswirkungen, z.B.:

- die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Messstellen außerhalb des Plangebiets;
- Beschwerden von Betroffenen, z.B. bei Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm etc.);
- Defizite bei der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Überwachung in der Praxis erfolgt durch folgende Instrumente:

- Begehung des Plangebiets zur Prüfung des Orts-/Landschaftsbildes, ggf. Korrekturen über die Grünordnung,
- baubegleitende Sicherungsmaßnahmen,
- Messungen bzw. gutachterliche Untersuchungen bei Lärm-/Emissionsproblematik,
- Kanalbefahrungen zur Prüfung der Dichtigkeit,
- bei Bedarf zusätzliche Untersuchungen (etwa Zustand der Fauna oder Gewässergüte).



12.3 Referenzliste der Quellen gem. Anlage 1, Nr. 3d), BauGB

Im Folgenden wird die Referenzliste der Quellen aufgeführt, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden:

- Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz - (Stand: 4. Teilfortschreibung 2023)
- Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP)
 - Flächennutzungsplan eh. Verbandsgemeinde Altenkirchen
 - Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz, LökPlan GbR, 2020
- Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz, Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, 2021
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landesamt für Umwelt, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>
- Naturräumliche Gliederung, Landesamt für Umwelt
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung mit Teilkarten, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/
- Kartenviewer Boden, Landesamt für Geologie und Bergbau, http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9
- Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>
- Geoexplorer Wasser, Ministerium für die Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>
- Hochwassergefahrenkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Hochwasserrisikokarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200042/>
- Sturzflutkarte, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität RLP, <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>
- Klimawandelinformationssystem, Rheinland-Pfalz Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen <http://www.kwis-rlp.de/>
- Heutige potenzielle natürliche Vegetation, Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste>
- Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Schulstraße“: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Stadt-Land-plus GmbH, 56154 Boppard Buchholz, September 2024
- Fotoaufnahmen und Bestandsaufnahmen des Planungsbüros Stadt-Land-plus GmbH



13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld plant die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte mit Parkplatzanlage zwischen den Ortsteilen Niederölfen und Neitersen der Ortsgemeinde Neitersen auf einer Fläche von ca. 1,08 ha. Die bestehende Kindertagesstätte wird dem Bedarf an Betreuungsplätzen nicht mehr gerecht.

Um eine neue Kindertagesstätte errichten zu können, müssen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll im Rahmen eines Bauleitverfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans geschehen. Die Planung weicht von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans ab. Daher wird ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt.

Durch die Planung kommt es unvermeidbar zu der Versiegelung von Boden, insgesamt ist mit einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 0,4 ha und einer Teilversiegelung von 0,2 ha auszugehen.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut	Eingriffserheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	hoch
Boden, Fläche	hoch
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild, Erholung	gering

Durch folgende plangebietsinterne Maßnahmen sollen die Eingriffe minimiert werden:

- Begrünung der Stellplatzflächen,
- randliche Eingrünung des Plangebiets,
- allgemeine Schutzmaßnahmen.

Es ergibt sich entsprechend ein zusätzlicher, externer Ausgleichsbedarf. Eingriffe in das Schutzgut Boden werden extern durch multifunktionale Maßnahmen (Wegeentsiegelung) ausgeglichen. Zusätzlich wird ein Biotopwertdefizit von 50.027 Punkten ausgeglichen (Rückbau von Wegen, Aufforstung, grünlandreiche Waldrandgestaltung).

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Kai Schad/bo
B.eng Landschaftsarchitektur
Boppard-Buchholz, September 2026

i.A. Sarah Densing
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung