

## Kreisverwaltung Altenkirchen

KREISVERWALTUNG ALTENKIRCHEN 57609 Altenkirchen

Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld  
Frau Stephanie Hütt  
Rathausstraße 13  
57610 Altenkirchen

**Referat 60 Bauleitplanung und  
Umweltschutz**

**Auskunft erteilt: Elena Schäfer**

Durchwahl: 02681 – 81 26 50  
Telefax: 02681 – 81 26 88  
E-Mail: elena.schaefer@kreis-ak.de

Sprechzeiten: Mo.-Fr. 8:30 - 12:00  
Mo.-Mi. 14:00 - 16:00  
Do 14:00 - 18:00

Aktenzeichen 60-29/BPlan/Neitersen/  
Kindertagesstätte

Dienstgebäude Hochstraße 28  
Zimmer: EG 02

**06.12.2024**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplans „Nr. 5 Kindertagesstätte Schulstraße“ der Ortsge- meinde Neitersen; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 22.10.2024, Az. „3.3/511 223“ hier eingegangen am 22.10.2024

Sehr geehrte Frau Hütt,  
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligten Fachabteilungen geben wir  
nachzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:

- I. Aus Sicht der Landesplanung stehen freiraumbezogene Grundsätze und Ziele der Bebauungsplanung nicht entgegen. Das Plangebiet liegt weder im Biotopverbund des LEP IV noch werden im Regionalen Raumordnungsplan sonstige freiraumbezogene Aussagen getroffen. Die Sicherung des Gemeinwohls wird mit der vorliegenden Planung unsererseits begrüßt.

Da der B-Plan jedoch nicht aus dem FNP entwickelt ist, bedarf er als vorzeitiger B-Plan der Genehmigung.

- II. Aus ortsplanerischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Alle Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 14). Die Festsetzungen müssen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein, d.h. sie müssen zur Verwirklichung des Planungszieles objektiv geeignet sowie verhältnismäßig, ihrer Art und ihrem Ausmaß nach notwendig sein und darüber hinaus auch die öffentlichen und privaten Belange einschließlich des Grundeigentums berücksichtigen, den Geboten der gegenseitigen Rücksichtnahme und der

Konfliktlösung sowie der Berücksichtigung weiterer Belange, wie der des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Landschaftspflege, Rechnung tragen (vgl. EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 15ff.). Dies setzt in allen Fällen eine entsprechend sorgfältige Abwägung der Belange des § 1 Abs. 6 BauGB voraus (s. § 1 Abs. 7 BauGB).

Als Festsetzungsmöglichkeit steht ausschließlich der in § 9 BauGB enthaltene Katalog zulässiger Festsetzungen zur Verfügung. Dieser Katalog ist abschließend (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.04.1970 - IV C 53/67; BVerwG, Urteil vom 11.02.1993 - 4 C 18/91 sowie EZBK/Söfker, § 9 BauGB, Rn. 7ff.).

2. Dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans können unter 1.1.4 sowie unter 2.3 Festsetzungen zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die gemäß § 1 Abs. 5 BauGB den Klimawandel und die daraus erforderliche Klimaanpassung berücksichtigt sowie Maßgaben für das Ortsbild trifft, entnommen werden. Allerdings weisen wir darauf hin, dass im BPlan entsprechend der gerichtlichen Praxis nur positiv formulierte Festsetzungen zulässig sind. Hierzu halten wir es im Hinblick eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB), zur Aufrechterhaltung der Bodenfunktionen (insbes. Versickerungsfähigkeit) sowie zur Vermeidung von sommerlichen Aufheizeffekten für erforderlich die Festsetzungen unter 2.3 so umzuformulieren, dass die 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dauerhaft vegetativ angelegt und in Form von Rasen, Bäumen, Sträuchern bzw. Stauden gepflegt werden.
3. Darüber hinaus empfehlen wir zur Starkregenvorsorge sowie zur klimaangepassten Bauweise Festsetzungen zur versickerungsfähigen Ausführung der Stellplätze, zum Umgang mit Oberflächenwasser sowie zur Implementierung von Gründächern in Kombination mit Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu treffen.

III. Von Seiten der unteren Wasserbehörde bestehen nach aktuellen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Schulstraße“ der Ortsgemeinde Neitersen.

Laut den Planunterlagen befindet sich das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet, Gewässer sind in räumlicher Nähe nicht verzeichnet.

Es ist zu beachten, dass laut §55 Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem keine wasserrechtlichen oder andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Bei einer Einleitung in ein Oberflächen-gewässer oder der Versickerung auf der Fläche, ist individuell mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung zu beantragen ist.

In Zeiten vermehrt auftretender Starkregenereignisse stellt eine Dachbegrünung einen wichtigen Baustein zur Abpufferung von Niederschlagsspitzen dar. Dies sollte für die vorgesehenen Flachdächer der Gebäude und der Nebenanlagen wie Garagen oder Carports als textliche Festsetzung formuliert werden.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren und die Bodenfunktionen weiterhin sicherzustellen, sollte der Gesamtversiegelungsgrad minimiert werden. Flächen die der Zuwegung von Gebäuden dienen, Gebäudevorzonen, Gehwege und Parkplatzflächen sollen aus wasser-durchlässigen Materialien errichtet werden. Dies wurde für den Bebauungsplan

zum Teil berücksichtigt und sollte hinsichtlich der Gebäudezuwegungen überarbeitet werden.

Beide vorgenannten Maßnahmen stellen einen wichtigen Baustein zum Abpuffern von Starkregenereignissen und Rückhaltung von Niederschlagswasser in der Fläche dar. Aus diesem Grund sollte die Versiegelung auch für Gebäudevorzonen und Gehwegen reduziert werden.

Das Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde Altenkirchen-Flammersfeld ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Laut der Sturzflutkarte des Landes Rheinland-Pfalz besteht im Osten des Plangebiets eine Abflusskonzentration (Abb. 1). Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Durch die baulichen Tätigkeiten darf es zu keiner Gefährdung innerhalb des Plangebiets kommen und eine weitere Gefährdung der Unter- oder Oberlieger ist auszuschließen.

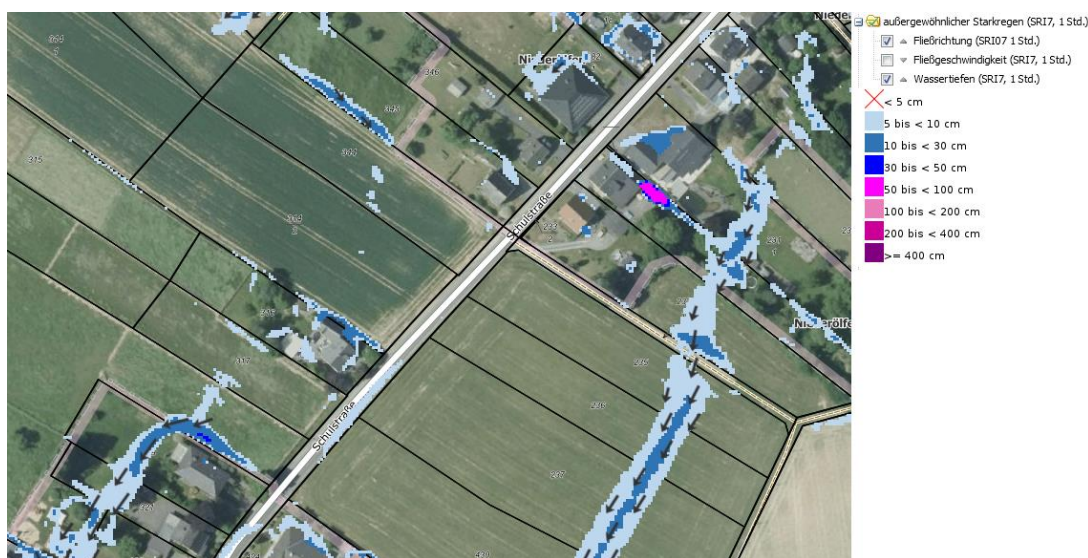


Abb. 1: Abflusskonzentration bei Starkregenereignissen im Plangebiet

Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche mit sehr hoher Bodenfunktionsbewertung kartiert (Abb. 2). Gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Der westliche Bereich ist demnach von einer Bebauung freizuhalten, dies ist in der weiteren Planung zu beachten.



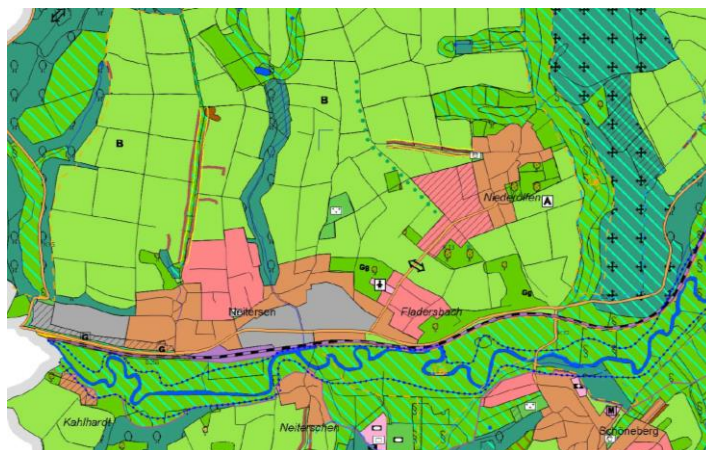
Abb. 2: Bodenfunktionsbewertung innerhalb des Plangebiets

Bei allen Bodenarbeiten sind die einschlägigen Vorgaben wie zum Beispiel DIN 19731 und DIN 18915 zu berücksichtigen.

Der Oberboden (Mutterboden) ist sorgsam zu behandeln (§202 BauGB). Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten zwischenzulagern, um vorhandene Wurzelsprosse und Samen für die Neuanlage zu erhalten. Nach Beendigung des Vorhabens kann der Oberboden wieder zur Andeckung der Gartenflächen verwendet werden. Mögliche Überschussmengen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

IV. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzliche Anregungen::

1. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des geplanten Kindergartens und Parkplatzes nicht nur als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt, sondern zusätzlich als zu erhaltende „bedeutsame Landschaftspassage“. Danach ist zwischen den beiden Ortsteilen Fladersbach und Niederölfen eine Siedlungsunterbrechung zu erhalten (s.u. schwarzer Doppelpfeil im Ausschnitt des FNP der ALT-VG AK).



Der Bau der Kita und des Parkplatzes führt zu einer Einengung der Landschaftspassage zwischen den nördlich gelegenen Offenlandflächen zu den südlich von Niederölfen vorhandenen Offenlandflächen.

Mit dem Bau der Kita ist zudem zu befürchten, dass die beiden Ortsteile künftig baulich vollständig zusammenwachsen und dass damit auch der verbliebene Verbindungs-Korridor zukünftig gänzlich entfallen würde.

Der vorgelegte Umweltbericht setzt sich mit dieser bedeutsamen Problematik bisher nicht auseinander und ist somit in einem wesentlichen Punkt unvollständig. Im weiteren Verfahren ist daher zu ermitteln,

- welche Biotopverbundfunktion der Landschaftspassage aktuell zukommt,
- welche Biotopverbundfunktion die – nach dem Bau des Kindergartens – stark verengte Landschaftspassage noch erfüllen kann und
- ob die Talfläche des Ölferbaches – bei einem baulichen Zusammenwachsen der Ortsteile Fladersbach und Niederölfen – den Biotopverbund zwischen den Offenlandflächen nördlich und südlich von Niederölfen allein wirksam aufrechterhalten kann (s. Abbildung nächste Seite).



Wir bitten, die Ergebnisse der Überprüfung rechtzeitig vor dem Beschluss zur Offenlage mit uns fachlich abzustimmen.

2. Die Bestandsaufnahme der südöstlich der Schulstraße vorhandenen Fettwiese-Flachlandausbildung (Kartier-Code EA 1) übersieht, dass es sich bei diesem Wiesentyp um einen gemäß § 30 BNatSchG und nach § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotoptyp handelt.  
Da es sich laut Umweltbericht offensichtlich nicht um eine optimale Ausprägung dieses Biotoptyps handelt, ist die bauliche Inanspruchnahme der Wiese auf Antrag gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG über eine Ausnahme der Unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn im räumlich-funktionalen Zusammenhang wieder eine mindestens gleichgroße Glatthaferwiese neu entwickelt und erhalten wird. Wir bitten um entsprechende frühzeitige Abstimmung.
3. Der im Umweltbericht im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (Kap. 10) bei der Fettwiese-Flachlandausbildung (EA 1) vorgenommene Abzug von 3 Wertpunkten ist nicht zulässig, weil die Ausgangs-Punktzahl von 15 Wertpunkten (WP) bereits nur die mäßig artenreiche Ausprägung dieses Biotoptyps darstellt.

Bei einer Fläche der Wiese von  $2.761 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = 8.283 \text{ WP}$  erhöht sich der Gesamtausgleichsbedarf damit von 35.592 WP auf 43.875 WP.

4. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) geht bei der Feldlerche leider unzutreffend davon aus, dass die Ackerfläche maximal 30 m von hoch aufragenden Gebäuden und Gehölzen entfernt ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht die Entfernung im Bereich der Schulstraße zählt, sondern die gesamte Ackerfläche.

Feldlerchen halten zu „Wald und Siedlungsflächen einen Abstand von mindestens 60-120 m, einzelne Gebäude, Bäume und Gebüsch werden geduldet“ (Lit. „Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz – Feldlerche“, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 2011).

Demzufolge sind somit zumindest die weiter hinten gelegenen Ackerbereiche ausreichend weit entfernt von vergrämden vertikalen Strukturen, so dass hier die Feldlerche einen geeigneten Brutplatz nutzen kann. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass durch den Kindergarten, seine Einzäunung und die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern die besiedlungsfreie Offenland-Pufferzone entsprechend weiter in die direkt anschließenden landwirtschaftlichen Flächen verschoben wird und somit auch dort Feldlerchenpaare ihre Brutplätze verlieren können. Auch bei

der südöstlich der Schulstraße gelegenen Wiesenfläche ist bei Anwendung eines Mindestabstandes von 60-120 m zwischen vertikaler Struktur und nächstem Feldlerchen-Brutplatz davon auszugehen, dass der hintere Teil der Wiese als Brutraum für Feldlerchen aktiv genutzt werden kann. Und auch hier würde zusätzlich die besiedlungsfreie Offenland-Pufferzone entsprechend weiter in die direkt anschließenden landwirtschaftlichen Flächen verschoben und würden somit dort Feldlerchenpaare ihre Brutplätze verlieren können.

Im weiteren Verfahren ist daher für die Feldlerche in einer Artenschutzprüfung (ASP II) mit Felderfassung des Planungsgebietes und des anschließenden Offenlandes (Wirkbereiche bis zu einer Tiefe von 100 m außerhalb des Geltungsbereiches des BPlans) zum Vorkommen der Feldlerche durchzuführen. Alternativ wäre eine worst-case-Betrachtung vorzunehmen.

Werden bei der ASP II Feldlerchen-Brutpaare oder -Revierpaare ermittelt, ist die bauliche Inanspruchnahme der Flächen auf Antrag gemäß § 67 Abs. BNatSchG über eine Befreiung der Oberen Naturschutzbehörde bei der SGD-Nord möglich, wenn im räumlich-funktionalen Zusammenhang wieder eine mindestens gleichgroße Anzahl neuer Feldlerchen-Brutplätzen (Lebensräume) neu entwickelt und zukünftig erhalten wird. Die dafür notwendigen externen Flächen sind in den Geltungsbereich des BPlans einzubeziehen und mit geeigneten Maßnahmen zur wirksamen Förderung der Feldlerchen festzusetzen oder in anderer Weise rechtlich dauerhaft wirksam zu sichern. Wir bitten um entsprechende Abstimmung.

Zusätzlich ist der Umweltbericht in Kap. 8.7 „Wechselwirkungen“ dahingehend zu ändern, dass Pflanzen, Fläche und Landschaft eine sehr positive Wirkung auf Tiere haben.

5. Im Hinblick auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden regen wir an, Wege und Verkehrsflächen möglichst platzsparend und wasserdurchlässig zu planen. Bei den Parkplatzflächen bitten wir zusätzlich zu prüfen, inwieweit sie mit Solarpanelen überstellt werden können.
6. Zur Auswahl und Festsetzung der bisher noch nicht konzipierten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen regen wir an, möglichst auch ganz konkrete Maßnahmen zur Entsiegelung versiegelter Flächen und zur stärkeren Versickerung der Niederschläge im Gemeindegebiet zu entwickeln und festzusetzen. Wir bitten wir um rechtzeitige Abstimmung.
7. Zusätzlich regen wir hinsichtlich der Festsetzung 3.2.1 „Randeingrünung“ an:
  - Festsetzung der Parkplatzeingrünung ebenfalls auf 5 m Breite, da heimische Straucharten bei natürlichem Wuchs bei einer 2-reihigen Pflanzung nicht mit 3 m Breite auskommen. Das ließe sich nur mit erheblichem Arbeits- und Kostenaufwand bewerkstelligen. Zusätzlich sind die nachbarrechtlichen Abstandserfordernisse von Bäumen und Sträuchern zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
  - Der Pflanzabstand von 2 m in der Reihe ist bei einer nur 2-reihigen Pflanzung auch bei Pflanzung auf Lücke zu groß, um die wirksame Eingrünung sicher zu gewährleisten. Aus unserer Erfahrung darf der Abstand nicht größer als 1,50 m sein.
  - Die Pflanzung von veredelten Obstbäumen in eine Hecke ist fachlich nicht zu befürworten, auch wenn es sich um Streuobstsorten handelt. Denn die Bäume brauchen zum Aufbau und Erhalt ihres Kronengerüstes eine dauerhafte fachlich qualifizierte Schnittpflege. Das ist inmitten der Sträucher

und mit den in die Bäume hoch hineinwachsenden Sträucher nicht zu machen. Dagegen kann eine Pflanzung von halb- bis hochstämmigen Obstbäumen auf den Außenflächen des Kindergartens nur begrüßt werden. Hinsichtlich der Sortenauswahl beraten wir gern.

8. Zur Anpassung an den Klimawandel empfehlen wir den Einbau einer ausreichend großen Wasserzisterne zur Sammlung des Dachwassers. Denn in den künftig regelmäßig zu erwartenden Extrem-Trockenjahren wird es in den Sommermonaten nicht möglich und zulässig sein, die Grünanlagen und Pflanzungen ausreichend mit Trinkwasser zu gießen.

Ebenso ist zur Klimaanpassung, sofern die Dachflächen nicht oder nicht vollständig mit Solarpanelen bestückt werden, eine Dachbegrünung ausdrücklich empfohlen. Auch eine Kombination ist fachlich und technisch heute Standard.

9. Sofern der Parkplatz nicht vollständig mit Solarpanelen überstellt wird, ist für die Bäume zur Begrünung und Beschattung des (restlichen) Parkplatzes ein ausreichend großer Wurzelraum festzusetzen. Wir bitten daher, zusätzlich den wesentlichen Inhalt der Vorgaben der DIN 18916 zur Baumpflanzung in die textliche Festsetzung zu integrieren:

*„Für die Pflanzung der Bäume und ihre Standorte sind die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten" zu beachten. Danach muss bei den Baumpflanzungen die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehenen Fläche mindestens 6 qm pro Baum betragen. Hierbei sind die optisch zur offenen Baumscheibe gehörig erscheinenden mit Boden überdeckten Fundamente der randlichen Einfassung der Pflanzbereiche (Rückenstütze) nicht mit anzurechnen, da diese nicht bis in den Untergrund durchwurzelbar sind. Für den Untergrund sieht die DIN 18916 zusätzlich eine durchwurzelbare Fläche (mit entsprechender Tiefe) von mindestens 16 qm Größe pro Baum vor.“*

- V. Aus brandschutztechnischer Sicht wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Zur Löschwasserversorgung des betroffenen Bereiches (Kita) ist gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Arbeitsdruck von 1,5 bar im Umkreis von 300 m erforderlich.

- VI. Seitens der Unteren Abfallbehörde bestehen gegen den o.g. B-Plan weder Einwände, noch werden diesbezüglich Anregungen gegeben.  
Soweit im Plangebiet laut Bodenschutzkataster keine Altlasten bekannt sind, bedeutet dies nicht, dass dort keine Altlasten vorhanden sein können. Sollten solche bei Erdarbeiten festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen..

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Elena Schäfer



WESTERWALD  
Kreisverwaltung Altenkirchen  
Parkstraße 1  
57610 Altenkirchen  
Telefon: 02681 81-0

Telefax: 02681 81-2000  
E-Mail: post@kreis-ak.de  
Homepage:  
www.kreis-altenkirchen.de

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Altenkirchen  
IBAN: DE95 5735 1030 0000 0000  
BIC: MALADE51AKI

Gläubiger-ID:  
DE55ZZZZ000000017409



Eingang Hochstraße

audit  
berufundfamilie  
Zertifiziert  
seit 2007