

Ortsgemeinde Urmitz
Verbandsgemeinde Weißenthurm
Landkreis Mayen-Koblenz

3. Änderung des
Bebauungsplanes „In der Batterie“
- Verfahren nach § 13 BauGB -

Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

September 2025

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	3
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2 Verfahrensübersicht	4
2. Vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gem. § 13 BauGB	5
2.1 Anwendungsvoraussetzungen	5
2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang	5
3. Räumlicher Geltungsbereich	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Eigentumsverhältnisse	9
4. Vorgaben zur Planung	9
4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	9
4.2 Gegenwertiges Planungsrecht	10
4.3 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	10
4.4 Natur, Landschaft, Umwelt	11
4.4.1 Umweltbezogene Auswirkungen für berührte Schutzgüter	12
4.4.2 Bedarf an Ausgleichsflächen	12
4.4.3 Maßnahmenplanung für die neue Kompensationsfläche	12
4.4.4 Eignung der ausgewählten Kompensationsfläche	13
4.4.5 Standortbegründung	14
4.5 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung	14
4.6 Fließ- und Oberflächengewässer	14
4.7 Wasserschutzgebiete	14
4.8 Archäologische Denkmäler	15
4.9 Denkmalschutz	15
4.10 Forstwirtschaftliche Belange	15
4.11 Landwirtschaftliche Belange	15
4.12 Boden und Baugrund	15
5. Planinhalt	15
5.1 Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen	16
6. Auswirkungen der Planung	16
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
6.2 Bodenordnende Maßnahmen	16
6.3 Flächenbilanz	16

Anlagen:

- Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz zum Bau der Brunnenanlage Brunnen X (Stand: Januar 2025)
- Naturschutzfachliche Stellungnahme zur 3. Änderung BPL „In der Batterie“ (Stand: August 2025)

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Wasserwerk Koblenz/Weißenthurm GmbH (WKW) beabsichtigt, unter anderem auf den Grundstücken in der Gemarkung Urmitz, Flur 5, Flurstück-Nrn. 77/1, 77/2, 75, 304/76 und 305/76, einen weiteren Brunnen (Brunnen X) zur Wasserversorgung zu errichten. Die Umsetzung der Maßnahme liegt im öffentlichen Interesse.

Die betroffenen Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der WKW. Für das Flurstück-Nr. 75 wurde zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahme bereits ein Beschluss zur Veräußerung der Fläche gefasst. (Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Urmitz vom 12.10.2023).

Die oben genannten Grundstücke, die unter anderem für die Errichtung des Brunnens benötigt werden, sind dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Urmitz als Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Die in Rede stehenden Flächen sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zu bepflanzen und zu bewirtschaften. Eine anderweitige Nutzung der Fläche ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig, sodass der Neubau des Brunnens in diesem Bereich derzeit planungsrechtlich unzulässig ist.

Für die Realisierung des Brunnens und die erforderliche Zuwegung auf den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen, ist daher die Durchführung einer Bebauungsplanänderung erforderlich. Für die betroffenen Ausgleichsflächen ist an einer anderen Stelle eine geeignete Ersatzfläche zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen zum geplanten Brunnen X wurde bereits ein Fachbeitrag Naturschutz mit integriertem Fachbeitrag Artenschutz erstellt und der erforderliche Kompensationsbedarf für die Gesamtmaßnahme bewertet. Durch das geplante Vorhaben werden rund 870 m² der im Bebauungsplan „In der Batterie“ festgesetzten Kompensationsflächen betroffen, die an anderer Stelle ersetzt werden müssen.

Ein entsprechender Ersatz der für den Bau des Brunnens X und der Zuwegung zum Brunnenstandort beanspruchten Flächen von insgesamt 1.030 m², die dem Bebauungsplan „In der Batterie“, zugeordnet sind, können auf dem Grundstück in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1 auf einer Fläche von 874 m² erbracht werden. Darüber hinaus sind zusätzliche Maßnahmen auf den bereits zugeordneten Ausgleichsflächen erforderlich. Das Grundstück in der Gemarkung Kaltenengers befindet sich ebenfalls im Eigentum der WKW. Der Ortsgemeinderat Kaltenengers hat der Beanspruchung der Kompensationsfläche in seiner Sitzung am 26.09.2024 bereits zugestimmt.

Zur Gewährleistung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und insbesondere zur Sicherstellung der Wasserversorgung im

Gebiet der Verbandsgemeinde Weißenthurm, hat der Ortsgemeinderat Urmitz in seiner Sitzung am 02.09.2024 die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Batterie“ beschlossen.

Das Änderungsgebiet betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Urmitz. Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich darüber hinaus auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In der Batterie“ (gem. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB).

1.2 Verfahrensübersicht

Nr.		Datum*
1.	Änderungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1 BauGB	02.09.2024
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	
3.	Billigung des Planentwurfs § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 5, § 2 Abs. 3, § 2a Nr. 1 BauGB	-
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden § 13, § 4 Abs. 1, § 4a Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	entfällt
5.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 13, § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	entfällt
6.	Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Auslegungsbeschluss § 2a BauGB	-
7.	Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung § 13, § 3 Abs. 2 Satz 1, § 4a Abs. 5 BauGB	05.09.2025
8.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 13, § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 5 BauGB	
9.	Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
10.	Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB	
11.	Bekanntmachung, Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB	

* Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt

2. Vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gem. § 13 BauGB

2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...], kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die externen Ausgleichsflächen teilweise neu zugeordnet werden. An der Bilanzierung bzw. der Qualität der Flächen ändert sich durch die Planung nichts. Die durch die Realisierung des „Brunnens X“ wegfallenden Ausgleichsflächen werden vollständig an anderer Stelle ausgewiesen und dem Bebauungsplan „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Urmitz zugeordnet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Demnach kann ein Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB geändert werden, sofern auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind.

Es werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Es bestehen ferner keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind vorliegend nicht betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet „Mittelrhein“) liegt in ca. 1 km von dem Brunnenstandort entfernt. Die neu auszuweisenden Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kaltenengers liegt in ca. 1,3 km Entfernung zu dem FFH-Gebiet.

Es dürfen keine dahingehenden Anhaltspunkte vorliegen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Diesbezügliche Anhaltspunkte bestehen nicht, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Da die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, hat der Ortsgemeinderat Urmitz beschlossen, ein vereinfachtes Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Der Ortsgemeinderat hat ferner Beschlossen, von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

2.2 Natur- und artenschutzrechtlicher Prüfungsumfang

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird in einem vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Diese Verfahrenserleichterungen entbinden die planende Gemeinde jedoch nicht von einer sachgerechten Abwägung. So sind auch in diesem Verfahren die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Was die Anforderungen an die planerische

Abwägung betrifft, gelten uneingeschränkt die allgemeinen Bestimmungen. Die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB sind i.V.m. § 1a BauGB daher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Brunnenneubaus wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt, der auch die neu auszuweisende Kompensationsfläche in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1, bewertet. Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Planunterlagen zur vorliegenden Bebauungsplanänderung und der Begründung als Anlage beigelegt.

Der Bundesgesetzgeber hat 2009 durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Die §§ 44 und 45 BNatSchG sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens zwingend zu beachten. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine bereits festgesetzte Ausgleichsfläche neu zugeordnet werden. Da Bauvorhaben durch die Planung nicht begründet werden, werden Belange des Artenschutzes vorliegend nicht nachteilig berührt.

Fazit

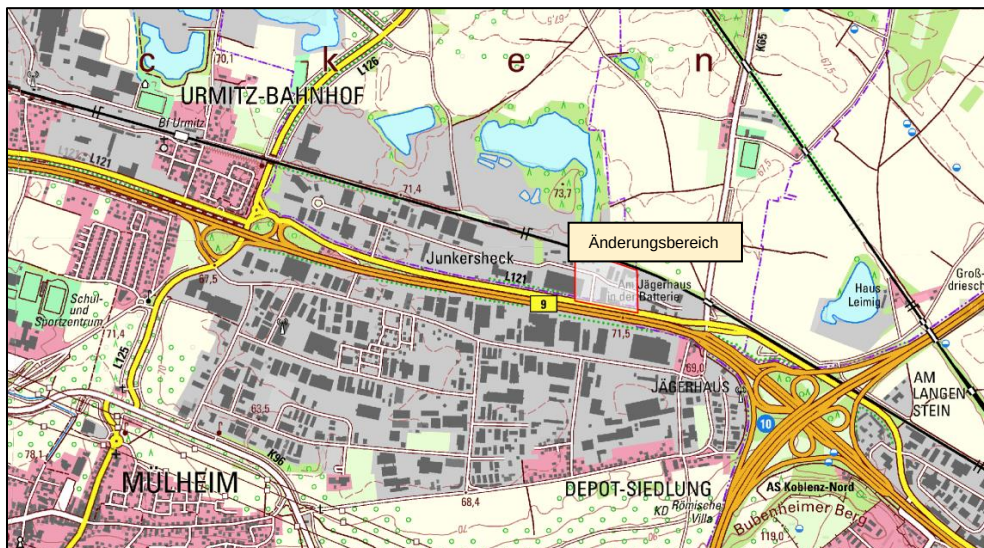
Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 BauGB im vorliegenden Fall erfüllt sind.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

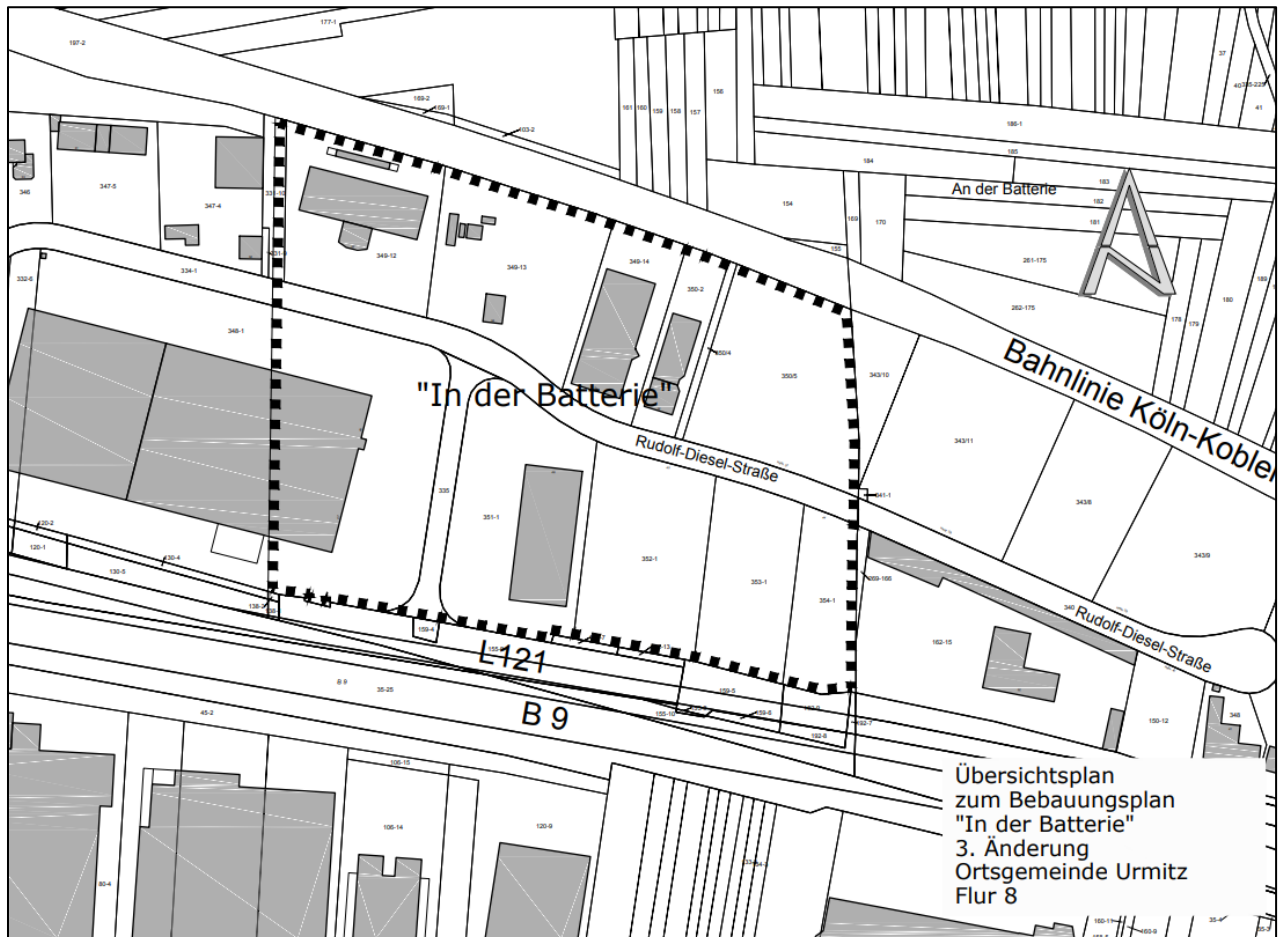
Das Änderungsgebiet betrifft den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Urmitz. Es werden sämtliche Grundstücke in der Flur 8 der Gemarkung Urmitz betroffen, die im beigelegten Übersichtsplan dick gestrichelt umrandet sind.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt rund 5 ha.



Auszug aus der
Topographischen
Karte 1: 25.000 -
LANIS-RLP
unmaßstäblich,
eingeordnet
Datengrundlage:
Geobasisinformatio-
nen der
Vermessungs- und
Katasterverwaltung
Rheinland-Pfalz
(Zustimmung vom
15.10.2002)

In der nachfolgenden Karte ist der Änderungsbereich durch die Plangebietsgrenze gemäß § 9 Abs. 7 BauGB gekennzeichnet. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, dem die externen Ausgleichsflächen entsprechend zugeordnet sind.



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15.10.2002); unmaßstäblich

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In der Batterie“. Nachfolgende Grundstücke werden dem Bebauungsplan „In der Batterie“ zugeordnet:

Gemarkung Urmitz

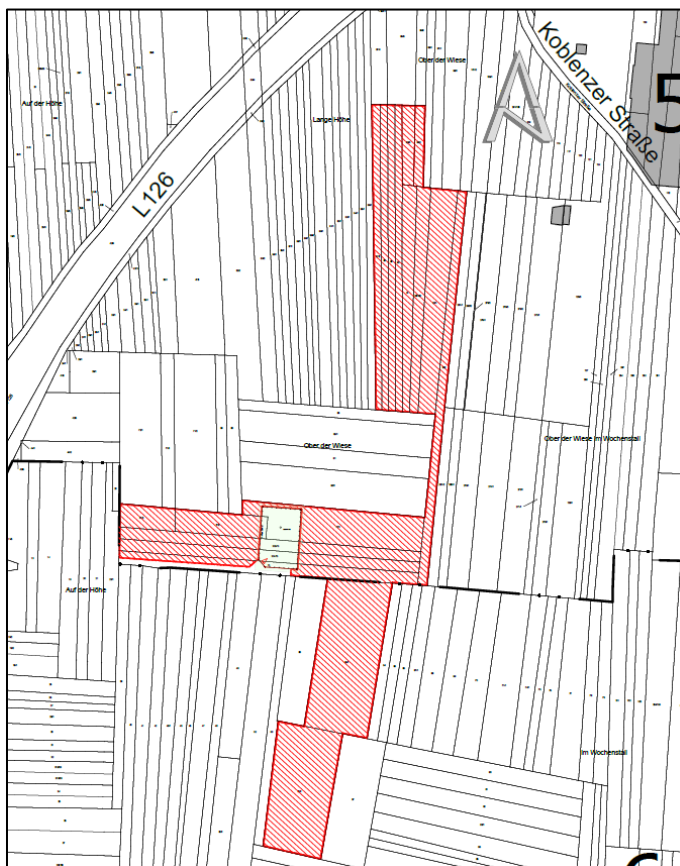
- Flur 5, Flurstück-Nrn. 67/2, 75 (tlw.), 77/1 (tlw.), 77/2 (tlw.), 77/3, 86, 89, 90, 91, 92/1, 93/3, 95/1, 282, 287/92, 304/76 (tlw.), 305/76 (tlw.)
- Flur 6, Flurstück-Nrn. 56/1, 62/1

Gemarkung Kaltenengers

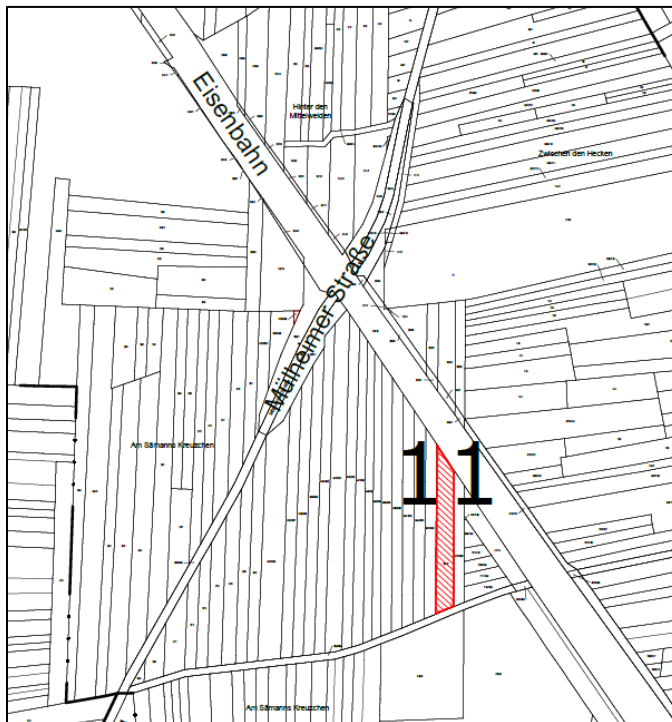
- Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1



Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 - LANIS-RLP; unmaßstäblich, eingeordnet
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Kataster-verwaltung Rheinland-Pfalz
 (Zustimmung vom 15.10.2002)



Darstellung der externen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Urmitz, Fluren 5 und 6
 unmaßstäblich, genordnet
 (Quelle: SAGis, VG Weißenthurm -
Datengrundlage: Geobasisinformationen der
 Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom
 15. Oktober 2002))



Darstellung der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kaltenengers, Fluren 11 unmaßstäblich, genordet
(Quelle: SAGis, VG Weißenthurm - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002))

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Planänderungsgebietes befinden sich größtenteils im Privateigentum. Die externen Kompensationsflächen befinden sich teilweise im Eigentum der Ortsgemeinde Urmitz und teilweise im Eigentum der WKW. Zur Sicherung der externen Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Ortsgemeinde befinden, erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

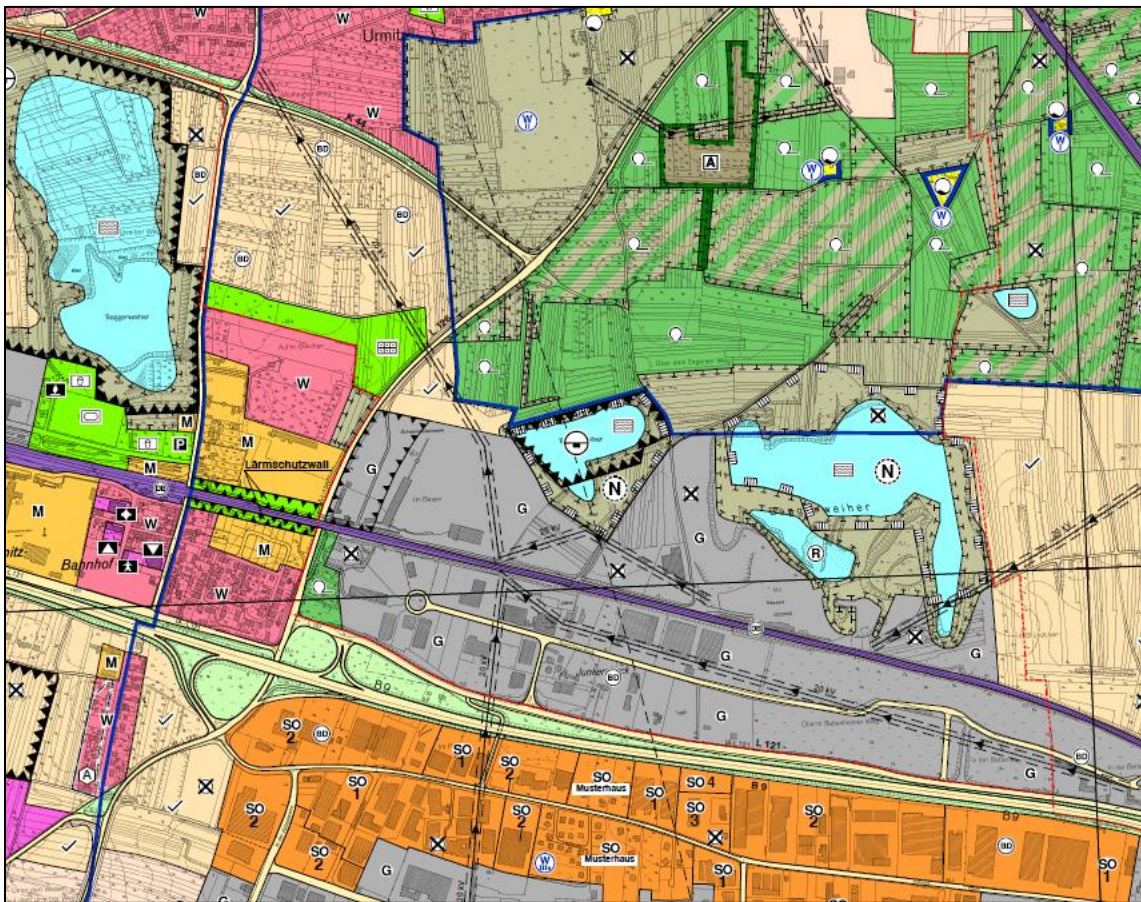
4. Vorgaben zur Planung

4.1 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm weist für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Gewerbliche Bauflächen“ aus.

Die Bereiche, in denen externe Kompensationsflächen zugeordnet sind, sind im Flächennutzungsplan als „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (baurechtlich bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen)“ sowie als „Landschaftspflegerische Vorrangflächen (Vorrangflächen für Kompensationsmaßnahmen / Zielaussage Wald, Aufforstung)“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.



Auszug aus dem wirksamen FNP der Verbandsgemeinde Weißenthurm

4.2 Gegenwertiges Planungsrecht

Die Ursprungsplanung zum Bebauungsplan „In der Batterie“ ist seit dem 27.08.1996 rechtsverbindlich.

4.3 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Kaltenengers an. Westlich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der L 121, Blatt 3“ der Ortsgemeinde Urmitz unmittelbar an. Nördlich der Bahnlinie befindet sich der Bebauungsplan „Nördlich der Eisenbahnlinie II“ der Ortsgemeinde Urmitz in dem gesetzlich vorgeschriebenen Aufstellungsverfahren. Südlich der „Bundesstraße 9“ liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark I“ der Stadt Mülheim-Kärlich.

Darüber hinaus grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Planänderungsgebiet an oder befinden sich in unmittelbarer Nähe.



Darstellung der angrenzenden rechtsverbindlichen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne mit Abgrenzung der Geltungsbereiche, unmaßstäblich, genordet
(Quelle: SAGis, VG Weißenthurm - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002))

4.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung findet allerdings auch im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Anwendung. Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung jedoch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt begründet werden, sondern lediglich die Verlegung von Ausgleichsflächen Inhalt der Planänderung ist, ist vorliegend ausschließlich eine Ersatzausgleichsfläche für die künftig entfallenden Kompensationsflächen zu erbringen.

Darüber hinaus sind auch im Rahmen einer vereinfachten Bebauungsplanänderung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ausreichend zu berücksichtigen. Die Ermittlung

und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

4.4.1 Umweltbezogene Auswirkungen für berührte Schutzgüter

Im Bebauungsplangebiet „In der Batterie“ ist als Art der baulichen Nutzung ein „Industriegebiet“ (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bewertet und im Rahmen des Verfahrens entsprechend berücksichtigt. Vorliegend sollen externe Kompensationsflächen verlegt werden, um den aus der Planung resultierenden Auswirkungen auch künftig durch entsprechenden Ausgleich entgegenzuwirken. Bei entsprechender Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen ergeben sich keine weiteren beachtlichen Auswirkungen für die Schutzgüter.

4.4.2 Bedarf an Ausgleichsflächen

Für die Realisierung des Brunnens und die erforderliche Zuwegung auf den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen (Teilflächen) in der Gemarkung Urmitz, Flur 5, Flurstück-Nrn. 67/2, 75 (tlw.), 77/1 (tlw.), 77/2 (tlw.), 304/76 (tlw.) und 305/76 (tlw.) ist eine Fläche von insgesamt 1.030 m² zu kompensieren und dem Bebauungsplan an anderer Stelle zuzuordnen. Dafür entfallen 870 m² auf den Neubau der Brunnenanlage selbst. 160 m² werden für die Ertüchtigung der Zufahrt für den Brunnenneubau in Anspruch genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die für den Brunnenneubau zu erbringen sind, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und sind im Rahmen der Maßnahmenausführung zu erbringen.

4.4.3 Maßnahmenplanung für die neue Kompensationsfläche

Für die bereits bestehenden und weiterhin zu erhaltenden Ausgleichsflächen in der Gemarkung Urmitz Fluren 5 und 6 bleiben die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Textziffern 3.4.1 bis 3.4.5 der Textfestsetzungen zur 1. Änderung sowie Textziffer 3.4.A der Satzung zur 2. Änderung) uneingeschränkt bestehen. Für die Ertüchtigung der Zufahrt zum Brunnen X wird innerhalb des Flurstückes-Nr. 75 (Flur 5, Gemarkung Urmitz) ein Randstreifen von insgesamt ca. 160 m² in Anspruch genommen. Für diesen Wegfall von Kompensationsflächen innerhalb des Bebauungsplanes „In der Batterie“ wurde im Fachbeitrag Naturschutz zum Bau der Brunnenanlage keine gesonderte Ersatzmaßnahme (im Rahmen der Bauleitplanung) vorgesehen. Die wegfallenden Gehölze können innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Punkt 3.4.6 der 1. Änderung) erfolgen. Möglichkeiten hierfür finden sich innerhalb der Flurstück-Nrn. 67/2 und 282 (Flur 5, Gemarkung Urmitz), die aktuell nicht vollständig mit Gehölzen bestanden sind.

Für das neu als Ausgleichsfläche ausgewiesene Grundstück in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1, sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Durch den Bau des Brunnens X ist im Bereich der Brunnenfassung (Trinkwasserschutzzone I) der Gehölzbewuchs dauerhaft zu entnehmen. Es sind insgesamt 870 m² der festgesetzten Ersatzflächen betroffen. Als Ersatz für die wegfallenden Kompensationsflächen sieht der Fachbeitrag Naturschutz zum Bau des Brunnens X folgende Maßnahme vor:

Als Ersatz für die als Ausgleichsfläche festgesetzten Gehölzflächen im Bereich der geplanten Wasserschutzzone I erfolgt auf dem Grundstück in der Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1 in der Gemarkung Kaltenengers auf einer Fläche von 874 m² die Aufwertung des vorhandenen Gehölzbestandes durch Entnahme gebietsfremder Gehölze, Auf-den-Stocksetzen von Dominanzbeständen junger, einheimischer Gehölze und ergänzende Pflanzung standortheimischer Bäume und Sträucher. Gegebenenfalls vorhandene, ältere Gehölze, die Funktionen für die Fauna haben, sind zu erhalten.

Vorgeschlagene Artenliste und Pflanzqualität:

Feldahorn (*Acer campestre*), Wild-Birne (*Pyrus pyraaster*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Feld-Rose (*Rosa arvensis*).

Pflanzung in Pflanzqualität (Beispiel: Höhe 50 - 80 cm 1- oder 2-jährig für Sträucher; 100 - 150 cm Heister für Bäume), - unter Berücksichtigung des Bestands, der belassen wird – Neupflanzung von ca. 1 Pflanze pro m² im Mischungsverhältnis 1 Heister zu 10 Sträucher.

4.4.4 Eignung der ausgewählten Kompensationsfläche

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Eignung der ausgewählten Ersatzfläche in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1 in Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Batterie“ darzulegen.

Artenauswahl

Wie die Artenlisten des Bebauungsplans (Textziffer 3.4.1 der 1. Änderung) und des Fachbeitrags Naturschutzes zum Brunnenneubau zeigen, bestehen Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Maßnahmenvorschlag des Fachbeitrags Naturschutz. Während im Bebauungsplan ausschließlich Bäume 1. Ordnung für die Pflanzung festgesetzt wurden, werden für die Maßnahme A3 des FB Naturschutz Bäume 2. Ordnung sowie Sträucher vorgeschlagen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind für Pflanzungen, die als Ersatzmaßnahme dienen sollen, nach heutigem Kenntnisstand ausschließlich heimische Arten zu wählen. Dieses Kriterium wurde im FB Naturschutz erfüllt. Darüber hinaus hängt die Eignung von Gehölzpflanzungen weniger davon ab, welche (heimischen) Arten im Einzelnen gewählt werden, als davon, ob die gewählte Auswahl der Arten und Pflanzgrößen die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Gehölzbestandes erwarten lässt, zumal bei der betroffenen Ersatzfläche des Bebauungsplans gestalterische oder forstwirtschaftliche Nutzungsaspekte nicht im Vordergrund stehen.

Die Bestandserfassung zum Bau des Brunnens X hat gezeigt, dass sich aus der Ersatzmaßnahme des Bebauungsplans ein strukturarmer Altersklassenwald entwickelt hat. Der Wald wird von den Baumarten Feldahorn (*Acer campestre*), Stieleiche (*Quercus robur*),

Winterlinde (*Tilia cordata*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) dominiert, eine Strauch- und Krautschicht fehlt weitgehend. Durch die abweichende Artenauswahl des FB Naturschutz, die auch Straucharten umfasst, und das Belassen wertgebender Bäume in der Maßnahmenfläche A3 kann ein Gehölzbestand entwickelt werden, der eine deutlich höhere Arten- und Strukturvielfalt als der betroffene Waldbereich im Umfeld des Brunnens X aufweisen wird.

Die Eignung der vorgeschlagenen Maßnahme ist als Ersatz für die betroffene Fläche des Bebauungsplans aus fachgutachterlicher Sicht somit gegeben.

Einzelheiten können der Naturschutzfachlichen Stellungnahme (Stand: August 2025) des Büros Björnsen Beratende Ingenieure GmbH entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Fachbeitrag Naturschutz (Stand: Januar 2025) zum geplanten Brunnenneubau ist ebenfalls Bestandteil der Planunterlagen und der Begründung als Anlage beigefügt.

4.4.5 Standortbegründung

Die ausgewählte Ersatzfläche liegt in der Gemarkung Kaltenengers, rd. 800 m östlich der bisherigen Kompensationsflächen. Der räumliche Zusammenhang zwischen den in der Gemarkung Urmitz, Fluren 5 und 6, festgesetzten sowie der in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, geplanten Ersatzflächen ist somit in ausreichendem Maße gegeben. Beide Flächen liegen im Naturraum D44 Mittelrheingebiet (mit Siebengebirge). Die Voraussetzungen des § 3 der Landeskompensationsverordnung für die Anerkennung als Kompensation sind somit erfüllt. Dass sich die neue Fläche in einer anderen Gemarkung befindet, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht von Belang. Die Ortsgemeinde Kaltenengers hat darüber hinaus ihre Zustimmung erteilt.

4.5 Verkehrliche Erschließung sowie Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung ist eine Erschließung nicht erforderlich. Vorliegend soll eine bestehenden (Teil-)Ausgleichsfläche verlegt werden. Für etwaige Nachnutzungen, die mit der Bebauungsplanänderung nicht begründet werden, ist eine Erschließung über den vorhandenen Wirtschaftsweg möglich.

4.6 Fließ- und Oberflächengewässer

Fließ- und Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.7 Wasserschutzgebiete

Für die Reinhaltung des Grundwassers festgesetzte Wasserschutzgebiete sind durch das Planänderungsgebiet nicht betroffen. Die externen Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Koblenz-Urmitz“, Zone II. Beeinträchtigungen für das Wasserschutzgebiet bestehen dadurch nicht.

4.8 Archäologische Denkmäler

Derzeit liegen keine Hinweise auf archäologische Denkmäler im Plangebiet vor. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz. Diese ist rechtzeitig (2 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnsanzeige ist zu richten an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder telefonisch 0261 – 6675 3000.

4.9 Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz stehende Bauten sind nicht vorhanden.

4.10 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.11 Landwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde oder der WKW.

4.12 Boden und Baugrund

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 vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

5. Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Regelungsinhalt der Planänderung ist der teilweise Ersatz der bisher als Ausgleichsfläche festgesetzten Flurstücke in der Gemarkung Urmitz, Flur 5, Flurstück-Nrn. 75 (tlw.), 77/1 (tlw.), 77/2 (tlw.), 304/76 (tlw.), 305/76 (tlw.) durch die Neuuzuordnung einer Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1. Die Neuregelung aller planexternen Ausgleichsflächen erfolgt als Hinweis (und nicht mehr als Festsetzung) im

Bebauungsplan. An den Festsetzungen zur Bebauung innerhalb des Baugebietes ändert sich nichts.

5.2 Beschreibung und Begründung der Festsetzungen

Die Grundstücke in der Gemarkung Urmitz, Flur 5, Flurstück-Nrn. 67/2, 75 (tlw.), 77/1 (tlw.), 77/2 (tlw.), 304/76 (tlw.) und 305/76 (tlw.) sind dem Bebauungsplan „In der Batterie“ der Ortsgemeinde Urmitz verbindlich zugeordnet. Durch den geplanten Neubau des Brunnens X und der dafür erforderlichen Zuwegung werden Teilflächen der o.g. Flurstück-Nrn. in Anspruch genommen. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahme wird insofern eine Verlegung der betroffenen Kompensationsflächen erforderlich. Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und auf Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz zum Brunnenneubau wird künftig eine Ersatzausgleichsfläche in der Gemarkung Kaltenengers, Flur 11, Flurstück-Nr. 305/1, dem Bebauungsplan zugeordnet.

Da ein Bebauungsplan nur Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches treffen kann (§ 9 Abs. 7 BauGB) wird zu der Zuordnung der externen Fläche ein Hinweis in den Textfestsetzungen aufgenommen. Zur Sicherung der Maßnahme wird darüber hinaus eine Dienstbarkeit auf der Fläche eingetragen und ein Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Urmitz und der WKW als Eigentümerin der Fläche abgeschlossen. Die WKW wird zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der Maßnahme verpflichtet.

Die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan sind dahingehend anzupassen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Auswirkungen auf bestehende bzw. ausgeübte Nutzungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des geplanten Brunnenneubaus werden die Grundstücke vereinigt und neu vermessen, sodass die Ausgleichsflächen künftig auf gesonderten Grundstücken verbleiben (Neuparzellierung). Bodenordnende Maßnahmen können privatrechtlich durchgeführt werden.

6.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Batterie“ bleibt unverändert. An der Flächenbilanz ändert sich nichts.

Aufgestellt:

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Teilbereich 4.1 – Planen und Bauen –

Im Auftrag:

Melina Weichart

Veröffentlichung:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Bebauungsplan-Unterlagen gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis (einschließlich) im Internet
veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Urmitz,

Verbandsgemeindeverwaltung
W e i ß e n t h u r m
Tb. 4.1 – Planen und Bauen –
Im Auftrag:

Melina Weichart

Satzungsbeschluss:

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

Urmitz,

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl
Ortsbürgermeister