

Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Hauptstraße, westlich des Friedhofes"



der Ortsgemeinde Urmitz

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Urmitz
Gemarkung:	Urmitz
Flur:	3

Satzungsausfertigung

Stand: April 2026

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Ortsgemeinde: Urmitz

Gemarkung: Urmitz

Flur:

3

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung	5
1.2 Satzungsverfahren	6
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass	9
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	10
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	10
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	12
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung	14
1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung	14
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	14
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen	18
1.4.4 Schutzgebiete	22
1.4.5 Vorhandene Erschließung	22
1.4.6 Geologische Vorbelastungen	22
1.4.7 Denkmalschutz	23
1.5 Darlegung der konkreten Satzungsinhalte	24
1.5.1 Erschließung	24
1.5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	24
1.5.3 Gestalterische Festsetzungen	25
1.5.4 Grünordnerische Festsetzungen	25
2 Belange des Naturschutzes	26
2.1 Standortbedingungen, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	26
2.1.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	28
2.1.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	28
2.1.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume	33
2.1.2 Schutzgut Boden	35
2.1.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden	35
2.1.2.2 Bewertung Schutzgut Boden	35
2.1.3 Schutzgut Wasser	36
2.1.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser	36
2.1.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser	36
2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft	37
2.1.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft	37
2.1.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft	37
2.1.5 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild	38
2.1.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild	38
2.1.5.2 Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild	39
2.1.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit	41
2.1.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit	41
2.1.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit	41
2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
2.3.1	Voraussichtliche Umweltauswirkungen	43
2.3.2	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG	46
2.3.3	Natura 2000-Verträglichkeit	47
2.4	Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen	48
2.5	Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie die Begründung (städtebaulicher Teil).....	49
2.6	Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	52
2.7	Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere	53
2.8	Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“	55

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2:	Luftbild	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem LEP IV	11
Abbildung 5:	Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	12
Abbildung 6:	kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	13
Abbildung 7:	Sturzflutgefährdungskarte	19
Abbildung 8:	Hochwassergefährdung, Wassertiefen bei HQ 100 und HQ extrem	20
Abbildung 9:	Blick von der Hauptstraße in Richtung des Plangebiets	27
Abbildung 10:	Blick auf die planungsrelevanten Gartenflächen von der Stellplatzfläche am Friedhof..	27
Abbildung 11:	östlich gelegene Gartenfläche mit dünnstämmigen Obstbäumen	28
Abbildung 12:	verbuschte Gartenbrache	29
Abbildung 13:	gepflasterte Hoffläche hinter der Mehrfachgarage.....	29
Abbildung 14:	Wohnhäuser und vom Plangebiet tangiertes Nebengebäude (rechtes Foto).....	30
Abbildung 15:	Friedhof.....	30
Abbildung 16:	Grünanlage im Rheinuferbereich.....	31
Abbildung 17:	Natura 2000-Gebiet im Umfeld des Plangebiets (o.M.)	32
Abbildung 18:	Blick vom Friedhof über das Plangebiet mit westlich angrenzender Bestandsbebauung	38
Abbildung 19:	Blick von den Grünanlagen am Rheinufer in Richtung des Plangebiets	39
Abbildung 20:	Geeignete Standorte zum Anbringen von Ersatzkästen für Gartenschläfer	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	9
Tabelle 2:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	33
Tabelle 3:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	35
Tabelle 4:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	36
Tabelle 5:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:.....	37
Tabelle 6:	Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:	39
Tabelle 7:	Eignungs- und Bewertungskriterien Schutzgut „Mensch und Gesundheit“	41
Tabelle 8:	Regelungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	51
Tabelle 9:	Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen	52
Tabelle 10:	Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter.....	53
Tabelle 11:	Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:	55
Tabelle 12:	Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff :	55

Anlagen:

1. Landespflegerischer Bestandsplan, Stand September 2025
2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Stand August 2025
3. Planexterne Ausgleichsfläche, Stand 22.10.2025

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

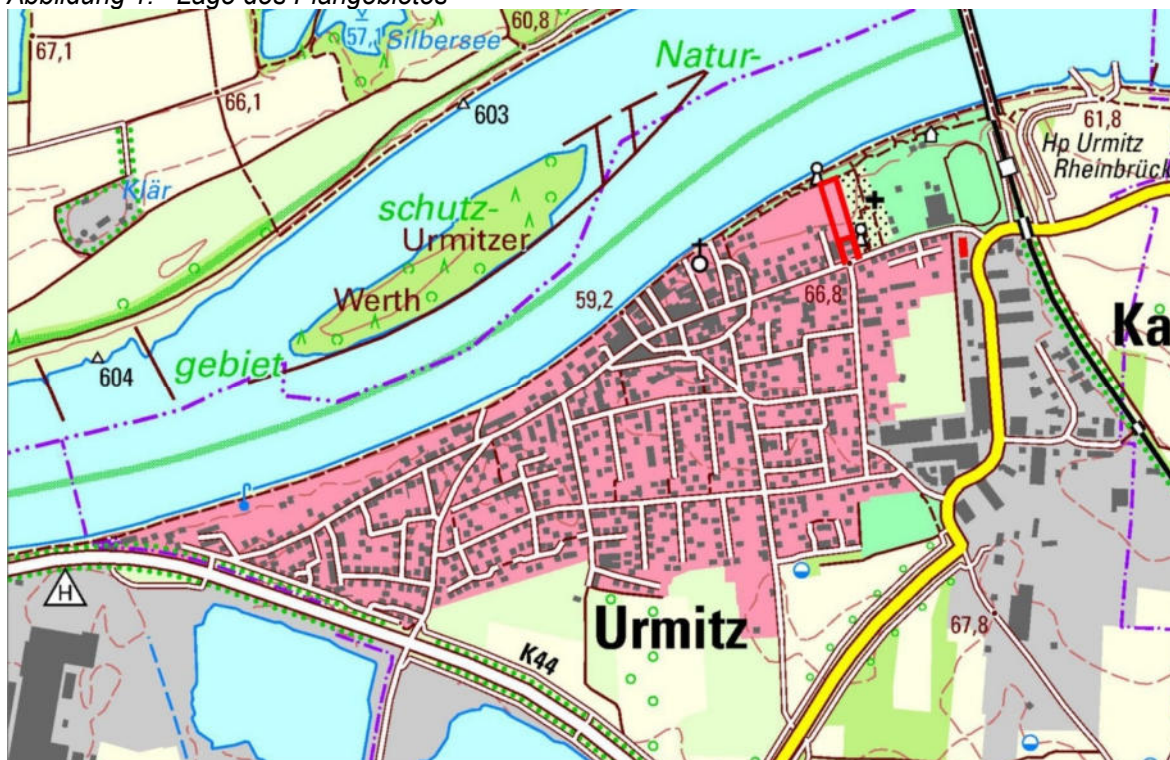
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke 267/2, 265/1 263/1 (jeweils teilweise) und 263/2, Flur 3, Gemarkung Urmitz. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch einen Wirtschaftsweg und darüber hinaus durch den Rhein, im Osten durch den Friedhof bzw. die Zufahrt dazu, im Süden durch die Hauptstraße und Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und Gärten.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Geltungsbereiches richtet sich nach den Eigentumsverhältnissen in Verbindung mit der Örtlichkeit. Das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet des Rheins wird beachtet.

Die Fläche des Satzungsbereiches umfasst 4.076 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:15.000)

Abbildung 2: Luftbild



((Quelle: GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2022>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 04.06.2023, Maßstab: 1:2.000)

1.2 Satzungsverfahren

Grundlage für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hauptstraße, westlich des Friedhofes“ ist § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan im südwestlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Private Kleingärten‘ und im Übrigen als ‚Landespflegerische Vorrangflächen (Vorrang für Kompensationsmaßnahmen)‘ dargestellt. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB besagt *„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“*

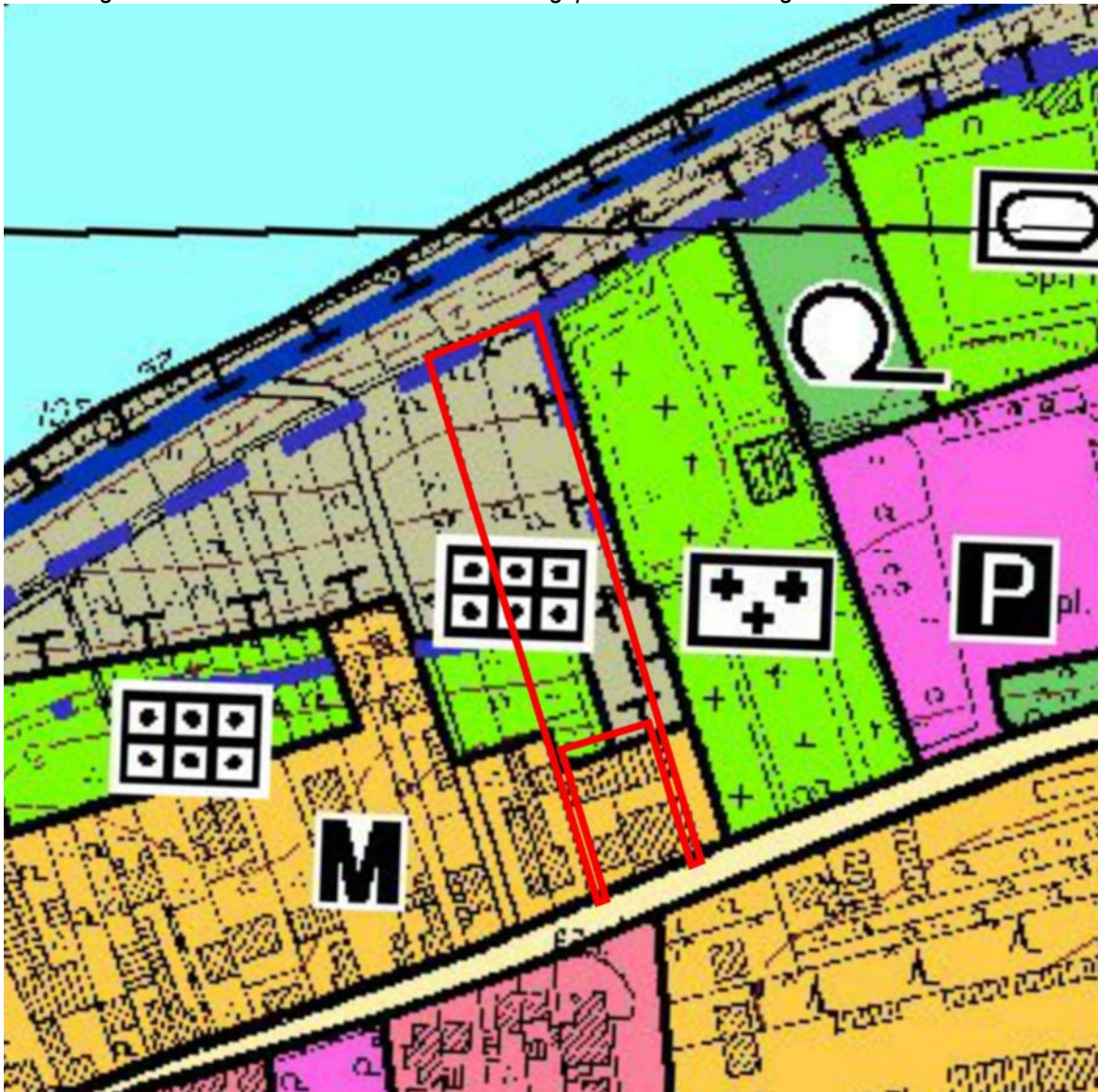
„Der Flächennutzungsplan darf bei der Darstellung der Art der Bodennutzung nicht über die Grundzüge hinausgehen. Welche Darstellungen noch zu den Grundzügen der Art der

Bodennutzung gehören, hängt nicht von Grad ihrer Bestimmtheit ab, sondern davon, ob Sie den Bezug zur jeweiligen städtebaulichen Konzeption für das ganze Gemeindegebiet waren. ... Darstellungen sind grobmaschiger als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 zu.“ (Runkel in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautberger, BauGB § 8 Rn 29).

Die Satzungsgebiete von Einbeziehungssatzungen dürfen aber über die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan hinausgehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Umgebungsbebauung wird in vorliegendem Fall großzügig ausgelegt. Die Bebauung Hauptstraße 2D, 4 und 6 prägt die Umgebung. Auf dem Friedhof sind ebenfalls Gebäude vorhanden, die zur Beurteilung der städtebaulichen Vorprägung allerdings nicht herangezogen werden dürfen. Insgesamt ist der Satzungsgebiet durch die Bebauung der angrenzenden Flurstücke vorgeprägt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm



(Maßstab 1: 2.000)

Voraussetzungen für die Aufstellung von Einbeziehungssatzungen sind gem. § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die beantragte Einbeziehungssatzung umfasst die Flurstücke 267/2, 265/1, 263/1 (jeweils tlw.) und 263/2, Flur 3, Gemarkung Urmitz. Die westlich angrenzenden Grundstücke sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Einbeziehungssatzung, ist die Satzungsaufstellung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der Einbeziehungssatzung nicht vorbereitet oder begründet, da entsprechend der Vorprägung der Umgebungsbebauung Wohnnutzung zulässig sein soll (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt mit dem FFH-Gebiet ‚Mittelrhein‘ (FFH-7000-023) in einer Entfernung von ca. 110 m im Norden. Aufgrund der kleinräumigen Veränderung sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu befürchten, zumal die unmittelbare Umgebung bereits baulich genutzt wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzrichtlinie (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 1 BauGB) liegen nicht vor.

Es dürfen keine 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 (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, ist in ausreichender Entfernung, so dass die Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) für die jeweilige Abstandsklasse des Leitfadens KAS 18 eingehalten sind und auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung und somit auch der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB können als erfüllt gelten.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13 BauGB kann gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden (siehe Kapitel 2 Belange des Naturschutzes).

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	01.02.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	20.02.2026
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.02.2026 bis 24.03.2026
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	20.02.2026
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	16.04.2026
Satzungsbeschluss	16.04.2026

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Urmitz und hat eine Gesamtgröße von 4.076 qm, wovon 1.154 qm baulich nutzbare Fläche sind. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Ortsgemeinde ist eine konkrete Anfrage der Eigentümer im Plangebiet. Diese möchten zusätzlichen Wohnraum hinter den Gebäuden Hauptstraße 2 und 2a schaffen, die sich ebenfalls in ihrem Eigentum befinden. Aufgrund der konkreten Anfrage ist die zeitnahe Umsetzung innerhalb der Einbeziehungssatzung realistisch. Damit wird auch das Entstehen von Baulandreserveflächen vermieden.

Daher hat der Rat der Ortsgemeinde Urmitz in ihrer Sitzung am 01.02.2024 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Hauptstraße, westlich des Friedhofes“ aufzustellen.

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handelt es sich bei Urmitz nicht um ein Gebiet mit einer besonderen altersspezifischen Problemlage. Karte 4 bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 5 im ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Ortsgemeinde Urmitz ist nach Karte 7 des LEP IV von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. die Siedlungsbereiche sind davon umgeben.

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV ‚Flussauenlandschaft der Ebene‘ vor. In der Karte 9 des LEP IV ist die Ortsgemeinde als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 15 b „Neuwieder Rheintalniederung“ gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Neuwieder Rheintalniederung‘ wird im LEP IV wie folgt beschrieben: *„Weite, stark durch Bebauung geprägte Talniederung, in der der Rhein mehrere langgezogene Inseln aufweist. Unbebaute Bereiche werden überwiegend für Ackerbau und Obstbau genutzt. Großflächige Abbaugelände mit einer Vielzahl von Gewässern“*. Der ‚Neuwieder Talniederung‘ wird eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Rheintal, das zwar in seiner Markanz deutlich hinter den Durchbruchstätern zurücktritt, aber im landschaftlichen Zusammenhang einzubeziehen ist, Naherholungsgebiet.“* zugeschrieben. Weiterhin liegt die Ortsgemeinde Urmitz in dem Erholungs- und Erlebnisraum S4 mit folgender Kurzbeschreibung: *„Stadtumfeld Koblenz-Neuwied: Überwiegend durch Acker- und Obstbau genutzte teilweise stark zersiedelte Hänge des Rheintals. Teile struktureich durch Streuobstwiesen, Baumbestand, Hecken, Feldgehölze. Bebauungsfreie Steilhänge teilweise mit Trockenvegetation. Kernbereich mit besonderer Attraktivität sind die Talräume des Osthangs. Im Süden und Südosten Wald.“* Dieser Stadtlandschaft kommt eine landesweite Bedeutung als *„Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, ...“* zu.

Gemäß Grundsatz G 90 werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Nach Karte 18 ist das Gemeindegebiet von Urmitz nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 10 des LEP IV nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Ortsgemeinde ist nach Karte 11 nicht vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt.

Das Gemeindegebiet liegt nach Karte 12 in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind innerhalb der Ortsgemeinde entlang des Rheins dargestellt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind auf der Gemarkung von Urmitz nicht dargestellt.

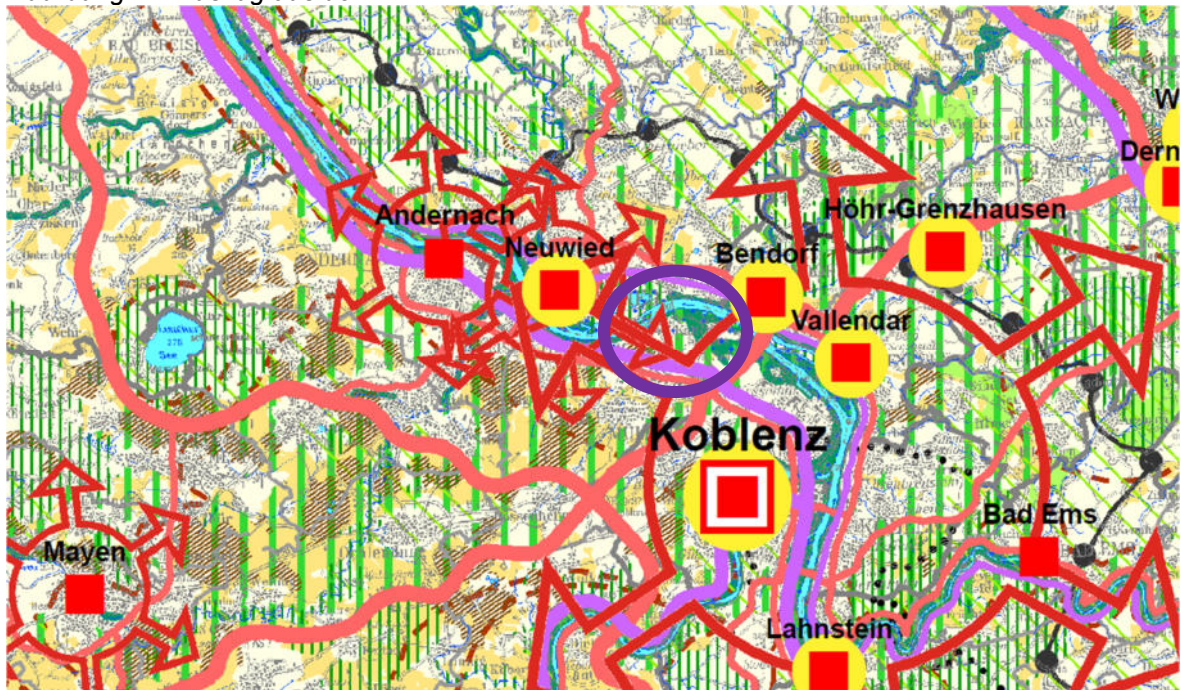
Teile der Ortsgemeinde sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Forstwirtschaft wurden keine Bereiche der Ortsgemeinde als ‚Waldfläche mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Ortsgemeinde.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurde das Gemeindegebiet mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Dort finden sich nach Karte 17 auch ein ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘.

An das funktionale Verkehrsnetz ist Urmitz nicht unmittelbar an großräumige Verbindungen angebunden (Karte 19a). Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Ortsgemeinde.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV



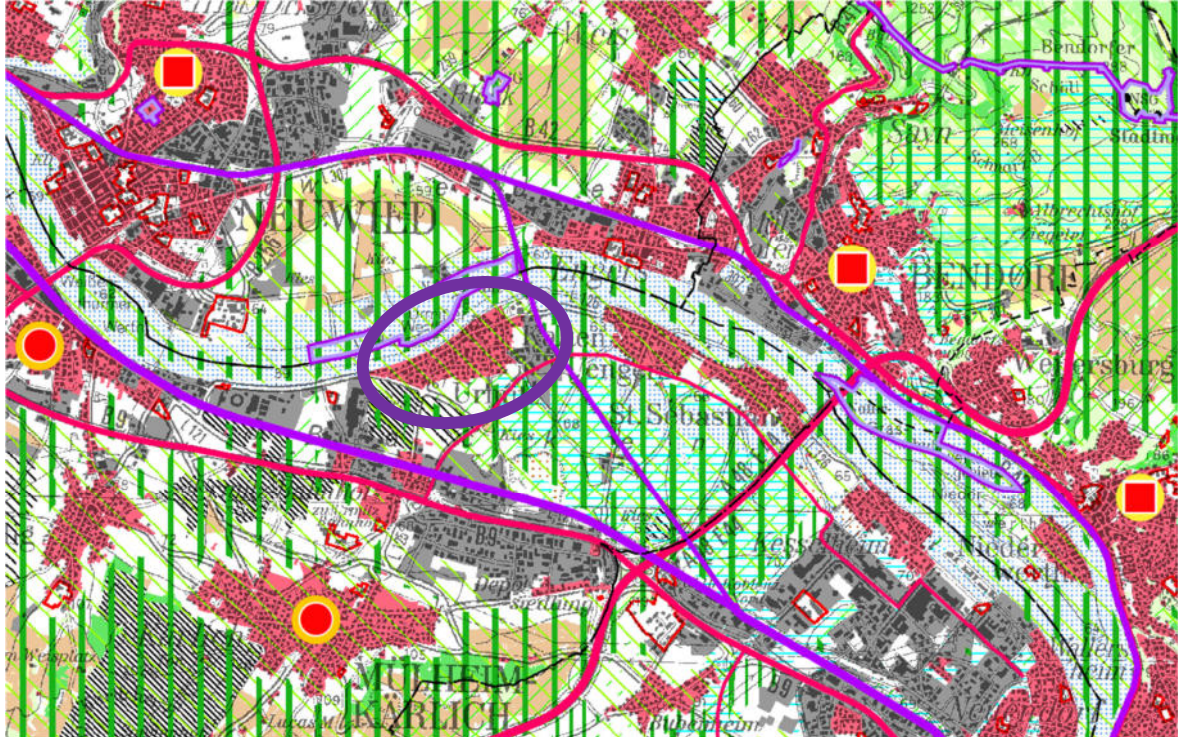
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Weitere Aussagen konkret zu der Ortsgemeinde sind im LEP IV nicht enthalten.

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Urmitz und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Gemeindegebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied (Karte 13).
- Der Ortsgemeinde ist die keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt innerhalb des Nahbereiches der beiden kooperierenden Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weibenthurm (Karte 03).
- Die Ortsgemeinde liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges und eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Ortsgemeinde sind großflächig Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund und kleinflächig im Süden Vorranggebiete vorhanden, der landesweite Biotopverbund erstreckt sich lediglich über den Rhein (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Entlang des Rheins und im Bereich des Altarms zwischen Urmitz und St. Sebastian ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz dargestellt. Der Südosten des Gemeindegebietes ist großflächig mit einem Vorranggebiete Grundwasserschutz überdeckt.

- In den Offenlandbereichen befinden sich nur kleinteilig Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft dargestellt, sie sind lediglich als sonstige Waldfläche im RROP enthalten.
- Die gesamte Ortsgemeinde ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Im Südwesten des Gemeindegebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau und im Südosten ein Vorranggebiet Ressourcenschutz.
- Die Ortsgemeinde liegt nicht innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft (Karte 08).
- Entlang der südöstlichen Gemeindegrenze verläuft als überregionale Verbindung die B 9 und die L 306 als regionale Verbindung. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Ortsgemeinde nicht unmittelbar angebunden (Karte 09 und 10). Ein Radfernweg und das regionale Radwegenetz verläuft entlang des Rheins im Norden der Ortsgemeinde (Karte 11).

Abbildung 6: kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Quelle: <https://extern.ris.rlp.de/>, [Daten bearbeitet], letzter Aufruf 03.04.2026, Plangebiet rot umrandet, Maßstab 1:10.000)

Das Plangebiet an sich ist lediglich von den großflächigen Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus und besondere Klimafunktion flächig überdeckt. Im Norden grenzt ein Vorranggebiet Hochwasserschutz an.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden. Die Feststellung eines Bauflächenbedarfs muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden. Eine Bedarfsberechnung ergibt, dass der Bedarf der Verbandsgemeinde Weißenthurm und der Ortsgemeinde Urmitz nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

Da große Neubaugebiet südlich der Ortslage steht noch nicht zur Verfügung. Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Über die Einbeziehungssatzung kann somit, wenn auch nur gering, kurzfristige baulich nutzbare Fläche zur Verfügung gestellt werden. Die Baufläche dient dem Bedarf der Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrundung und der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen. Die Grundsätze **G 61 und G 63, G 71 bis G 75** sowie **G 95 bis Z 105** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der Grundsatz an sich anzuwenden ist) und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatúrausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug und Waldgebiete sind nicht betroffen. Der Grundsatz ist damit beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die offenen Bereiche können von kleinklimatischer Bedeutung sein, weshalb der Großteil des Satzungsgebietes als private Grünfläche festgesetzt wird. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums, Luftaustauschbahnen sind jedoch nicht betroffen. Um den bisherigen Luftaustausch auch nach der Bebauung zu gewährleisten, wird eine aufgelockerte Bebauung mit Höhenbeschränkung festgesetzt und der nördliche Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Es wird keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entstehen. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden, für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und für die

Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatenausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Bei der Planung des baulich nutzbaren Bereiches des Satzungsgebietes, dessen Realisierung unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Satzungstext getroffen. Mit diesen Festsetzungen ist der Grundsatz beachtet.

Tiefergehende Klimagutachten sind wegen der Geringfügigkeit der Bebauung nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche

besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Die Werte der Radonkonzentration und des Radonpotenzials liegen unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Schutzmaßnahmen empfiehlt.

Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt wegen ihrer Geringfügigkeit der Erweiterung gegenüber dem bisher baulichen Bestand die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Mit Festsetzungen der Gebäudehöhe wird dem Grundsatz Rechnung getragen.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation und der Erlebniswert der Landschaft wird nicht beeinträchtigt.

„G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

„G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Der von dem zur Erholung genutzten Weg an der Rheinseite wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist eine aufgelockerte Wohnbebauung geplant, die sich in die Landschaft, auch

hinsichtlich der Höherentwicklung einfügen wird. Damit bleibt der Erlebniswert der Landschaft bzw. des Flusstals erhalten.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Die Einbeziehungssatzung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Die Planung von Regionalparks ist im Bereich um Urmitz laut Karte 4 nicht vorgesehen.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

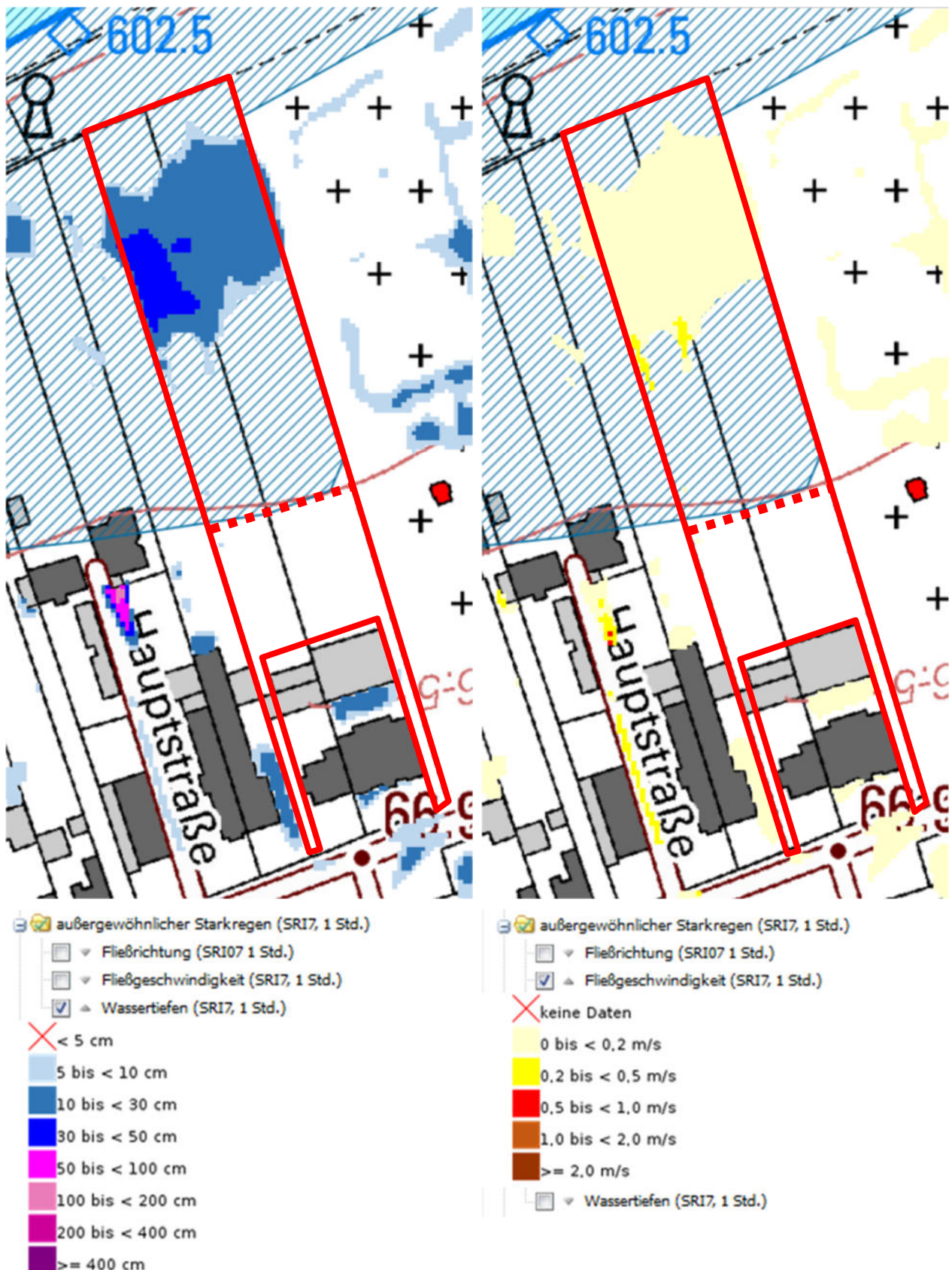
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht, allerdings durch Hochwasser gefährdet. In folgenden Abbildungen ist das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet jeweils in blau schraffiert enthalten. Die durchgezogene rote Linie gibt den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wieder und die gestrichelte rote Linie die Abgrenzung zwischen baulich nutzbaren Teil und privater Grünfläche.

Zusätzlich grenzt das Plangebiet im Norden an ein Vorranggebiet Hochwasser des Regionalen Raumordnungsplans an.

Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte

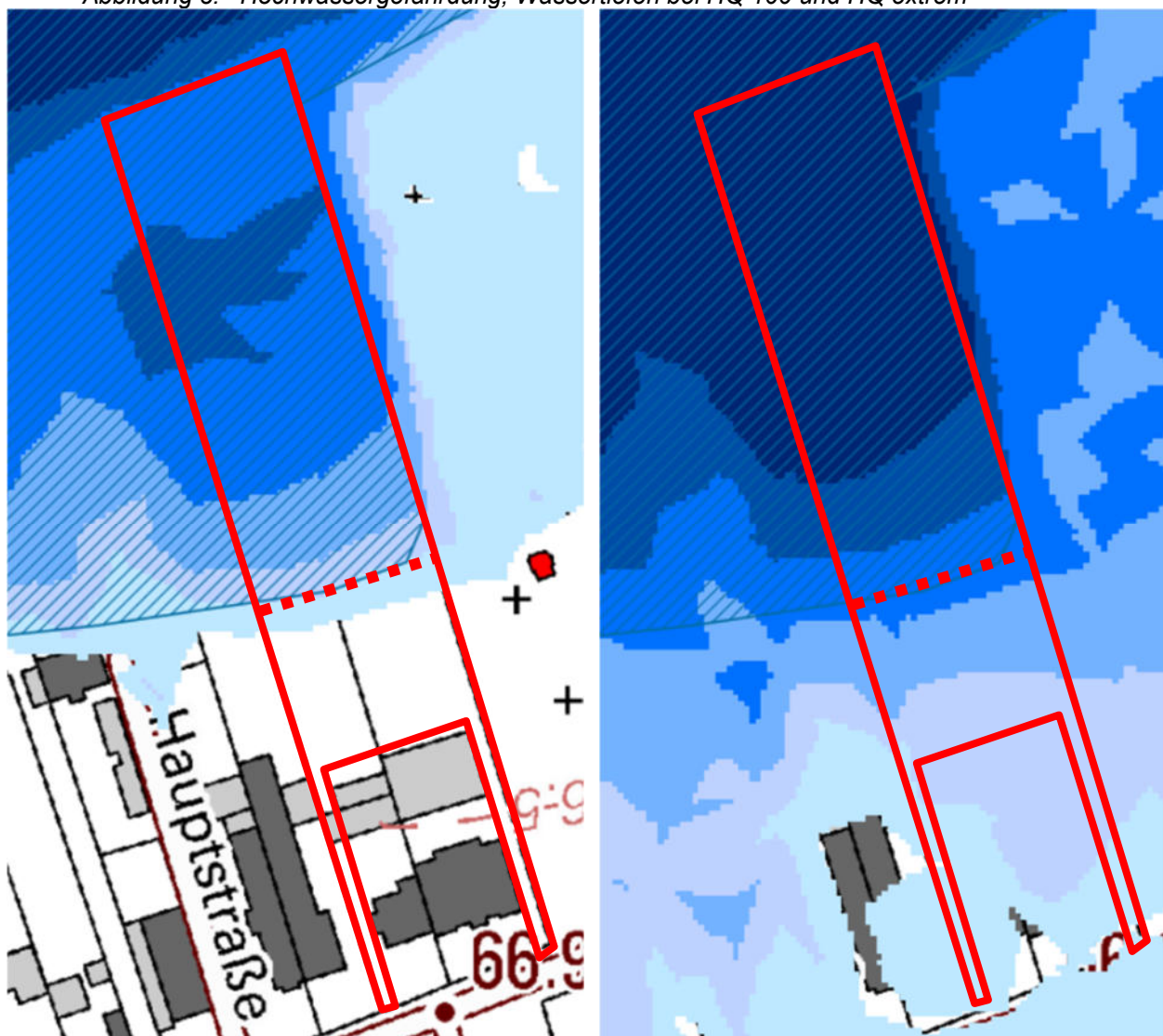


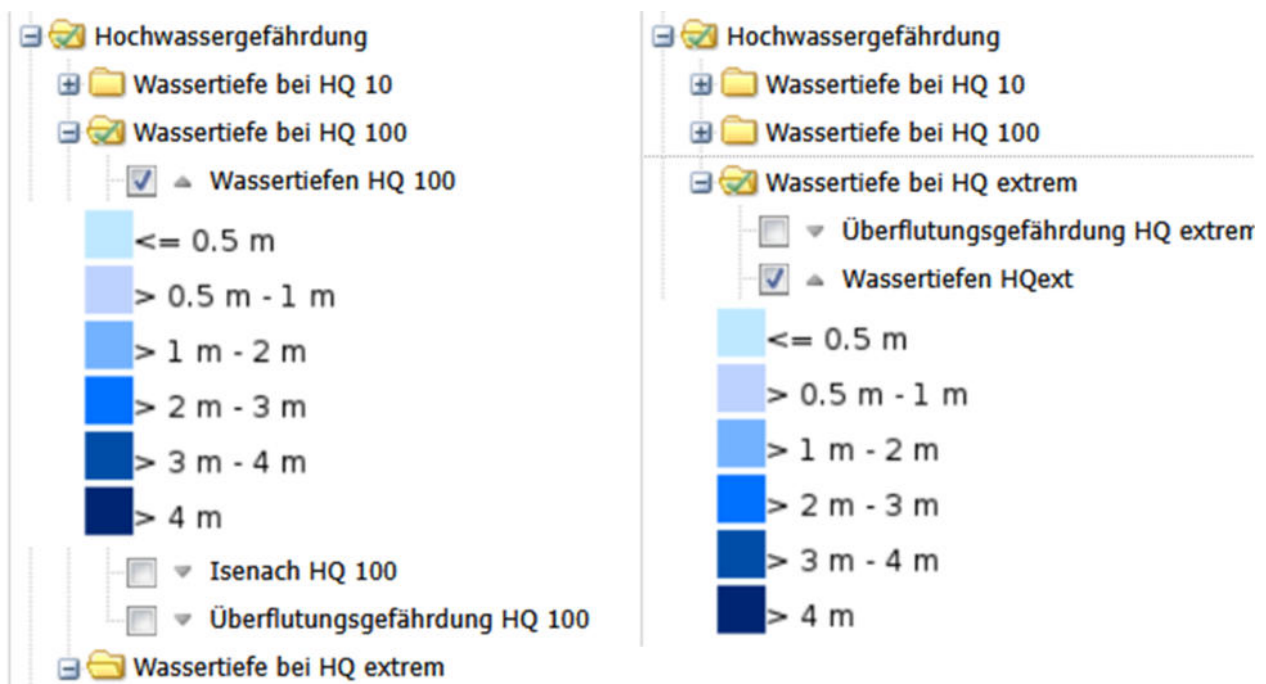
(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 07.02.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Norden gefährdet. In obiger Abbildung ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis 0,5 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin nur im Norden des Plangebietes, dann in etwas größere Ausdehnung vorliegt.

Die Fläche befindet sich in Norden innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rhein und im Süden innerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200.

Abbildung 8: Hochwassergefährdung, Wassertiefen bei HQ 100 und HQ extrem





(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 07.02.2025)

Die Hochwassergefährdung wird durch die Wassertiefen veranschaulicht. In der linken Abbildung sind die Wassertiefen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis dargestellt (HQ 100, welches Grundlage des festgestellten Überschwemmungsgebietes bildet). Hier ist lediglich der ganz nördliche Teil des baulich nutzbaren Bereiches mit einer Wassertiefe bis zu 0,5 m betroffen. In der rechten Abbildung sind die Wassertiefen bei einem extremen Hochwasserereignis dargestellt, d.h. einem Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre auftritt. Hier ist der Großteil des baulich nutzbaren Bereiches mit Wassertiefen zwischen > 1 m bis 2 m und der nördliche Teil des baulich nutzbaren Bereiches mit > 2 m bis 3 m betroffen.

Hinsichtlich der Lage unmittelbar angrenzend an ein Vorranggebiet nach Regionalem Raumordnungsplan wurde wegen der Großmaßstäbigkeit des Regionalem Raumordnungsplan auch eine mögliche Betroffenheit von Z 67 geprüft.

„Z 67

„Die Vorranggebiete Hochwasserschutz sind von jeglicher Bebauung und abflusshemmenden Nutzungen freizuhalten.

Begründung/Erläuterung:

Zur Abgrenzung der Vorranggebiete Hochwasserschutz wurden die Überschwemmungsgebietskarten herangezogen, die für ein definiertes Hochwasserereignis (HQ 100) die betroffenen Flächen ausweisen. Bei diesen Karten wird in einen Abflussbereich und einen Rückhaltebereich unterschieden. Der Abflussbereich soll das schadlose Abfließen einer Hochwasserwelle sicherstellen. Die Flächen sind für die Wasserwirtschaft von herausragender Bedeutung. Für einen Großteil der Flüsse liegen auch Hochwassergefahrenkarten vor. Diese liefern zusätzliche Informationen in den Überschwemmungsgebieten, sind jedoch rechtlich nicht bindend.“

Beachtung:

Entsprechend der zeichnerischen Abgrenzung des Vorranggebietes Hochwasserschutz liegt das Plangebiet außerhalb des Vorranggebietes. Nach der Begründung/Erläuterung zu Ziel 67 müsste es allerdings mit der privaten Grünfläche innerhalb des Vorranggebietes liegen, das für die Abgrenzung der Vorranggebiete das Hochwasserereignis HQ 100 herangezogen wurde.

Unabhängig davon entspricht Z 67 inhaltlich den Verboten der Rechtsverordnung. Da beides in die Planzeichnung der Satzung und den Festsetzungen dazu mit Rechtsverordnung in der Anlage aufgenommen wurde, liegt kein Zielverstoß vor.

Zudem hat die zuständige Behörde, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz- diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Die Höhenfestsetzung in der Einbeziehungssatzung und die Lage der baulich nutzbaren Fläche berücksichtigen das Gefahrenpotenzial.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist keine baulich nutzbare Fläche (Baugebiet) geplant. § 78 WHG findet daher keine Anwendung und es liegt kein Zielverstoß vor.

1.4.4 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung, Mineralwassereinzugsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Der Rhein liegt in einer Entfernung von ca. 17 m zur Grenze des Satzungsgebietes und ca. 100 m zur baulich nutzbaren Fläche. Zum Überschwemmungsgebiet siehe vorherigen Kapitel.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt mit dem FFH-Gebiet ‚Mittelrhein‘ (FFH-7000-023) in einer Entfernung von ca. 110 m im Norden.

Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

1.4.5 Vorhandene Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Das Gebiet an sich verfügt derzeit über keine innere Erschließung. Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

1.4.6 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 25,5 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 29,3¹. Damit liegen die Werte unterhalb derer, für die das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt und entsprechende Hinweise sind nicht erforderlich.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 07.02.2025

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz teilte im Beteiligungsverfahren mit, dass ein Teil des Plangebietes im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen ist. Die Altablagerung befindet sich ausschließlich in dem Bereich, der nicht bebaut werden soll bzw. darf. Hier sind auch keine Erdbewegungen geplant bzw. wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Daher kann sich die Altablagerung nicht auswirken. Da es sich aber um einen Außenwohnbereich handelt, der auch als Nutzgarten dienen kann, wurde vorsichtshalber eine Kennzeichnung in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dem Eigentümer wurde die Stellungnahme übermittelt.

1.4.7 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie wird um Mitteilung des archäologischen Sachstandes gebeten.

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 07.02.2025

1.5 Darlegung der konkreten Satzungsinhalte

Die Einbeziehungssatzung dient der Schaffung von Baurecht für weitere Wohngebäude, über die bisherige Bestandsbebauung hinaus. Die derzeitige Bebauung gibt Anhaltspunkte für die Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Von daher sind Festsetzungen in der Planzeichnung oder textliche Festsetzungen nur in dem Ausmaß erforderlich, die ein Einfügen des Baukörpers in die umgebende Landschaft gewährleistet. Im Übrigen wird das künftige Bauvorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung und des Zulässigkeitsmaßstabes künftig nach § 34 BauGB beurteilt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden über die Prägung der angrenzenden Bebauung hinaus folgende Festsetzungen getroffen.

1.5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Hauptstraße. Die überbaubare Fläche findet sich im hinteren Bereich der bestehenden Wohnbebauung Hauptstraße 2 und 2A. Die Erreichbarkeit wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich über eine Verlängerung der Leitungen in der Hauptstraße sichergestellt werden. Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind an der Hauptstraße abzustellen.

Weitergehende Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließung sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich.

1.5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung bzw. wird daraus abgeleitet. Zur Ermittlung des Eingriffes in Natur- und Landschaft wird allerdings eine Grundflächenzahl festgesetzt und zur Berechnung etwaiger Beiträge eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

Von besonderer Bedeutung ist die Hochwassergefährdung des Plangebietes. Deshalb enthält die Satzung eine Mindestfußbodenhöhe von ca. 1,5 m über dem Gelände an der nördlichen Baugrenze für die zu Wohnzwecken genutzten Geschosse. Im Sinne der Bestimmtheit der Festsetzung wurde hier auf der Grundlage des digitalen Geländemodells des Landes Rheinland-Pfalz³ die Festsetzung für den westlichen Teilbereich (Flurstück 267/2, Flur 3, Gemarkung Urmitz) mit 66,4 m über NHN und für den östlichen Teilbereich (Flurstücke 265/1 und 263/1, Flur 3, Gemarkung Urmitz) mit 66,2 m über NHN vorgenommen. Dabei wurde die Festsetzung der Mindesterdgeschossfußbodenhöhe zusätzlich mit der Wasserspiegellage abgeglichen.⁴ Die Wasserspiegellage innerhalb des überbaubaren Bereiches der Einbeziehungssatzung liegt dabei mit 67,1 m über NHN nochmals höher als die festgesetzten Bezugshöhe. Da der überbaubare Bereich allerdings nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet liegt und die Wasserspiegellage von 67,1 m über NHN einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem})

³ Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz über www.lvermgeo.rlp.de/.opendata/, Download am 20.10.2025

⁴ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/wasserspiegellagen>

entspricht, erscheint die Festsetzung von rund 1,5 m über Gelände anstatt 2,3 m bzw. 2,4 m über Gelände angemessen.

Als Anreiz für die Bauherren das unterste Wohngeschoss nicht nur über der Bezugshöhe, sondern auch oberhalb der Wasserspiegellage zu errichten, werden die Traufhöhe und die Firsthöhe bzw. Höhe der Attika auf das Erdgeschoss bezogen festgesetzt. Zusätzlich werden Geschosse unterhalb der Wasserspiegellage von 67,1 m, die nur zu Abstell- oder Lagerzwecken dienen, nicht als Vollgeschosse angerechnet. Damit können die Bauherren, ohne Einschränkungen bei der Gebäudehöhe und der Geschossigkeit die unterste Wohnetage oberhalb der Wasserspiegellage von 67,1 m errichten.

Auch wenn die Abgrenzung der baulich nutzbaren Fläche bzw. der überbaubaren Fläche außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes liegen, ist die Gefährdung in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Die Festsetzung der Mindesthöhe des untersten zu Wohnzwecken genutzten Geschosses minimiert das Schadenpotenzial. Die Gebäudehöhe bezogen auf den Erdgeschossfußboden und die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen oberhalb der Wasserspiegellage ermöglicht die Errichtung von genügend Wohnraum oberhalb der festgesetzten Mindesthöhe bzw. der Wasserspiegellage.

Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt neben der Abgrenzung des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes einen angemessenen Abstand zu der Bestandsbebauung. Die Lage der überbaubaren Fläche dringt nicht so weit in den Außenbereich vor, wie die Bestandsgebäude Hauptstraße 2D, 4 und 6. Auch die Grundfläche übersteigt nicht die der Umgebungsbebauung.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, damit obliegt es den späteren Bauherren, die Abstandsflächen nach Landesbauordnung einzuhalten oder mit dem jeweiligen Grundstücksnachbarn eine Einigung über eine Anbaubaulast zu erzielen. Um diese Flexibilität zu erhalten, ist die überbaubare Fläche nach Westen auch offengehalten und nicht mit einem 3 m Abstand in die Planzeichnung eingetragen. Im Osten hingegen wird der Abstand aus städtebaulichen Gründen als Mindestabstand zu der Zufahrt zum Friedhof festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung ist damit gegeben.

1.5.3 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden nicht getroffen.

1.5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Wesentlicher Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist die bauliche Freihaltung des Bereiches im Überschwemmungsgebiet. Daher enthält die Festsetzung zur Gestaltung der privaten Grünfläche einen Verweis auf die Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet.

Die weiteren grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherstellung, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und dem Ausgleich für den Eingriff gemäß der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz.

2 Belange des Naturschutzes

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 5 BauGB in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Daher ist grundsätzlich mit Grund und Boden sparsam umzugehen (Bodenschutzklausel) und es besteht eine Verpflichtung zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).

Alle relevanten Umweltbelange sind beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu wurden die untenstehenden Schutzgüter beurteilt:

2.1 Standortbedingungen, Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Hinweis: Nach dem Informationsschreiben „Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff. BNatSchG, Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz vom 20.01.2022 wird die Anwendung des „**Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz**“ auch in Bauleitplanverfahren dringend empfohlen. Das entsprechende Bilanzierungs- bzw. Bewertungsverfahren kommt entsprechend bei vorliegender Einbeziehungssatzung zur Anwendung.

Das Plangebiet mit einem Flächenumfang von 4.076 m² befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Urmitz. Von dem Areal sind 1.154 m² für bauliche Zwecke und 2.922 m² als private Grünfläche vorgesehen.

In dem Plangebiet befinden sich eine gepflegte Gartenfläche mit Obstbaumbestand sowie ein brachliegender, vollständig verbuschter Garten. Diese nebeneinander angeordneten Gartenflächen haben einen langgestreckten Zuschnitt.

Außerdem umfasst das Plangebiet befestigte Hofflächen (Zufahrten) in den straßenzugewandten, südlichen Grundstücksteilen bzw. im Umfeld der Gebäude. Im straßenzugewandten Bereich sind die tangierten Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut; rückwärtig befinden sich ein Nebengebäude bzw. eine Mehrfachgarage. Der Gebäudebestand wurde aber lediglich in einem kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Hauptstraße bildet die südliche Grenze des Plangebiets. Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Urmitz bzw. eine vorgelagerte Stellplatzfläche. Nach Norden schließen öffentliche Grünflächen am Rheinufer an. Der Rhein verläuft etwa 30 m nördlich der Plangebietsgrenze.

Nach Westen grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rheinaue, welche mäßig nach Norden in Richtung des Rheins geneigt ist.

Die Geländehöhe liegt zwischen etwa 62 m und 67 m ü. NHN.

Naturräumlich gesehen liegt das Gebiet innerhalb der „Neuwieder Rheintalweitung“.

Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als „Landespflegerische Vorrangfläche“ und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Kleingärten“ dargestellt.

Abbildung 9: Blick von der Hauptstraße in Richtung des Plangebiets



Abbildung 10: Blick auf die planungsrelevanten Gartenflächen von der Stellplatzfläche am Friedhof



2.1.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

2.1.1.1 Beschreibung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Biotop-/Nutzungstypen

Folgende Biotop-/Nutzungstypen können im Plangebiet und dessen räumlichen Umfeld differenziert werden (Die Einteilung erfolgt gemäß dem Kartierschlüssel zur Biotoptypenkartieranleitung für Rheinland-Pfalz):

- Streuobstgarten (HK1);

Die östlich gelegene Gartenfläche weist den Charakter eines zu Freizeit-/Erholungszwecken genutzten und intensiv gepflegten Gartens mit Obstbaumbestand auf.

Kennzeichnend ist eine mehrschnittige Rasenflächen und ein Besatz aus etwa 30 halbstämmigen, kleinkronigen Obstbäumen, welche in Reihen gepflanzt wurden.

Die Obstbäume weisen weitestgehend ein geringes Bestandsalter auf (Stammdurchmesser < 10 cm), zwei Obstbäume weisen ca. 15-20 cm Stammdurchmesser auf.

Die Pflege des Rasens erfolgt durch regelmäßige Mulchmäh. Die Vegetation besteht aus verbreiteten Arten der Scherrasengesellschaft.

In dem Garten befindet sich eine Gartenhütte aus Holz mit einem kleinen Holzdeck als Sitzplatz.

Die Gartenfläche ist eingezäunt.

Unter Berücksichtigung der in Rheinland-Pfalz verbindlichen Kartieranleitung besteht kein Pauschenschutz als geschützte „Streuobstwiese“ im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 7 BNatSchG, da es sich um halbstämmige Obstbäume handelt und zudem der Charakter einer gartenartigen Nutzung besteht.

Abbildung 11: östlich gelegene Gartenfläche mit dünnstämmigen Obstbäumen



- Gartenbrache (HJ4)

Die westlich gelegene Gartenfläche liegt seit circa 15 Jahren brach und ist vollständig verbuscht. Es dominiert ein dickichtartiger Aufwuchs aus ausbreitungsstarken Arten wie Brombeere, Schwarzdorn, Waldrebe, Efeu, Salweide, Schwarzer Holunder.

Eingestreut sind einzelne Laub- und Nadelbäume (Kirsche, Fichten, Bergahorn, Esche u.a.) mit dem Entwicklungsstand Stangenholz und geringes Baumholz.

Eine Krautschicht ist aufgrund der Beschattung unterdrückt. Der Garten ist abgezaunt.

Abbildung 12: verbuschte Gartenbrache



- Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)

Hierunter fallen gepflasterte Hofflächen. Dazu gehören Zufahrten in den straßenzugewandten, südlichen Grundstücksteilen sowie Hofflächen im Umfeld der Gebäude. Auch auf den Nachbargrundstücken befinden sich befestigte Hofflächen.

Abbildung 13: gepflasterte Hoffläche hinter der Mehrfachgarage



- Gebäude (HN1)

Im straßenzugewandten Bereich sind die tangierten Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bzw. einem Doppelhaus bebaut. Das westlich gelegene Wohnhaus steht derzeit leer. Bei dem östlich gelegenen Haus handelt es sich um ein Mehrparteienhaus.

Rückwärtig befinden sich eine Mehrfachgarage sowie ein eingeschossiges Nebengebäude, welches derzeit als Hobbywerkstatt und Lagerfläche genutzt wird. Eine Teilfläche dieses Nebengebäudes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Weitere Wohnhäuser befinden sich westlich des Plangebiets.

Abbildung 14: Wohnhäuser und vom Plangebiet tangiertes Nebengebäude (rechtes Foto)

- Friedhof, Begräbnisstätte (HR0):

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Urmitz. Gegenüber der Gartenfläche im Plangebiet ist das Friedhofsgelände mit einer Baumhecke aus Laub- und Nadelbäumen im höheren Bestandsalter abgepflanzt.

Das baumbestandene Gelände weist einen relativ strukturreichen Charakter auf.

Abbildung 15: Friedhof

- Strukturreiche Grünanlage (HM3a)

Nördlich schließt das Plangebiet eine Grünanlage im Rheinuferbereich an. Kennzeichnend sind Rasenflächen und solitärer Baumbestand aus Bäumen im zumeist hohen Entwicklungsalter.

Unmittelbar entlang der planungsrelevanten Grundstücke verläuft ein Fußweg; ein weiterer Rad-/Fußweg verläuft entlang des Rheinufers.

Abbildung 16: Grünanlage im Rheinuferbereich



- Gemeindestraße (VA3):
Im Süden grenzt die Gemeindestraße `Hauptstraße` an.

Die **heutige potentielle natürliche Vegetation** (hpnV) im Gebiet ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum) im Übergang zur Hartholzaue der Flüsse.

Tierwelt

Vor dem Hintergrund einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Vorhabens wurden zur Einschätzung des ökologischen Potentials des Plangebiets und Überprüfung hinsichtlich planungsrelevanter Arten zwei Ortsbegehungen durch einen Biologen durchgeführt. Zudem wurden vorhandene Datenquellen ausgewertet. Eine ausführliche Erläuterung der Ergebnisse ist der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Einbeziehungssatzung `Hauptstraße, westlich des Friedhofs`“ enthalten. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt:

Während der Begehungen wurden folgende Vogelarten angetroffen:

- *Amsel* (Gartenbrache)
- *Grünfink* (Gärten und Umfeld)
- *Heckenbraunelle* (westliche Gartenbrache-Randbereich)
- *Kohlmeise* (Umfeld)
- *Rabenkrähe* (Umfeld)
- *Ringeltaube*
- *Sperber* (Überflug)

Abgesehen von dem lediglich überfliegenden *Sperber* handelte es sich um ubiquitäre, verbreitete und ungefährdete Vogelarten.

Der dickichtartige Vegetationsbestand innerhalb der westlich gelegenen Gartenbrache bietet geeignete Lebensraumbedingungen für die buschbrütende *Klappergrasmücke* (Art der Vorwarnliste).

Bei einer Abendbegehung im Hinblick auf möglicherweise in den Gebäuden vorhandene Fledermäuse unter Nutzung von Taschenlampe und Fledermausdetektor konnten Fledermäuse zwar im Umfeld bei der Jagd und bei Transferflügen bestätigt werden, eine Nutzung der Gebäudestrukturen fand aber nicht statt.

Allerdings wurde ein Gartenschläfer (besonders geschützte Art) gehört. Dieser muss sich im Bereich des Nebengebäudes befunden haben, für welches ein Teilabbruch vorgesehen ist.

Schutzgebietsausweisungen

Es werden keine Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht tangiert.

Die Gebietskulisse des **FFH-Gebiets „Mittelrhein“** mit der Gebietsnummer DE-5510-301- beginnt etwa 25 m nördlich der Plangebietsgrenze bzw. etwa 110 m nördlich der geplanten überbaubaren Fläche. Die Schutzgebietskulisse umfasst dort den Rhein.

Innerhalb der 1.195 ha großen Schutzgebietskulisse des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ befinden sich Gewässer- und Uferabschnitte des Rheins. Schutzwürdig sind Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

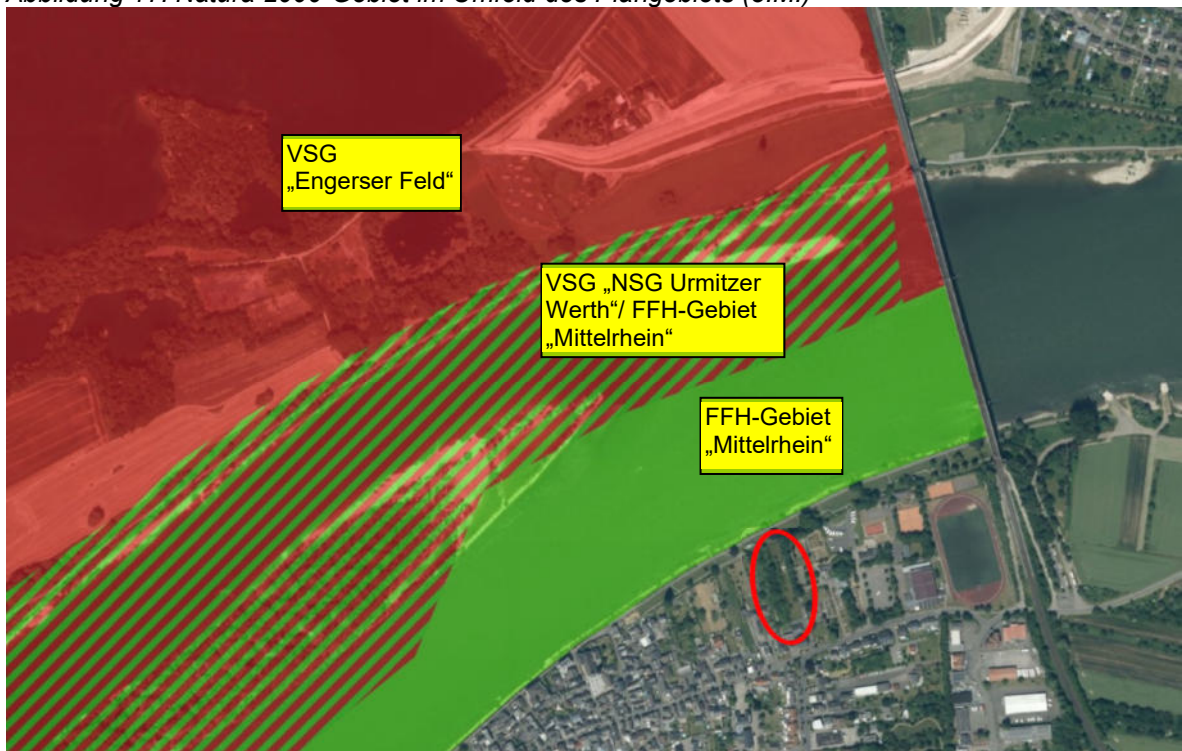
Die Erhaltungsziele für das FFH-Gebiet lauten: *„Erhaltung oder Wiederherstellung von*

- naturnahen Ufer- und vielfältigen Sohlstrukturen als Laich- und Rasthabitate für Fischarten,*
- einer guten Wasserqualität als durchgehende Wanderstrecke für Fische,*
- von natürlichem Auwald auf Rheininseln.“*

Das nächstgelegene **Vogelschutzgebiet („NSG Urmitzer Werth“)** beginnt rund 250 m nördlich des Plangebiets und überlagert sich dort mit dem FFH-Gebiet.

Das **Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“** befindet sich rund 500 m nördlich auf der anderen Rheinseite.

Abbildung 17: Natura 2000-Gebiet im Umfeld des Plangebiets (o.M.)⁵



⁵ Quelle: Digitaler Informationsdienst der Naturschutzverwaltung RLP (www.naturschutz.rlp.de); letzter Aufruf: 10.02.2025

Schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster Rheinland-Pfalz:

Schutzwürdige Biotope bzw. Biotopkomplexe laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind nicht betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

Die Zielekarte der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ (VBS, Stand: 2020) für den Landkreis Mayen-Koblenz trifft im Plangebiet die Darstellung „Siedlung (biotoptypenverträgliche Nutzung)“.

Regionaler und landesweiter Biotopverbund

Der Rhein ist Bestandteil des landesweiten Biotopverbunds.

2.1.1.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume**Integrierte Biotopbewertung der Eingriffsfläche**

Tabelle 2: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Biotoptyp	Code	Biotopwertpunkte gemäß Biotopwertliste	Wertstufe
Biotope (Lebensräume):				
	Gartenbrache	HJ4	11	mittel
	Streuobstgarten, strukturreich	HK1	11	mittel
	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	HT1	0	sehr gering
	Gebäude	HN1	0	sehr gering

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Pflanzen	Vielfalt von Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel
Tiere	Vielfalt von Tierarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Pflanzen“:

hervorragend (6): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Pflanzenarten mit spezifischen Standortansprüchen

gering (2): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Standorte von Pflanzenarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Tiere“:

hervorragend (6): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hervorragende Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

sehr hoch (5): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

hoch (4): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine hohe Bedeutung insbesondere aufgrund ihrer Gefährdung haben

mittel (3): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine mittlere Bedeutung haben, z. B. im Falle von aktuell noch ungefährdeten Tierarten mit spezifischen Lebensraumansprüchen.

gering (2): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine geringe Bedeutung haben

sehr gering (1): Lebensräume mit Vorkommen von Tierarten, die für die Sicherung der biologischen Vielfalt eine sehr geringe oder keine Bedeutung haben

2.1.2 Schutzgut Boden

2.1.2.1 Beschreibung Schutzgut Boden

Bei den im Gebiet anstehenden Böden in der Rheinniederung handelt es sich um Böden aus fluvialen Sedimenten: es handelt sich um Parabraunerden aus bimestephra- und kiesführendem Hochflutschluff bis -ton (Quartär) über tiefem Fluvialkiessand (Pleistozän)⁶.

Die nutzbare Feldkapazität ist mit 120 mm bzw. 165 mm angegeben und liegt damit im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird auch als mittel eingestuft.

Es handelt sich um einen Standort mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.

Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Boden- bzw. Schichtenaufbau im Zuge der Nutzung des Geländes zumindest partiell anthropogen verändert wurde. Im Bereich der Hofflächen ist das Plangebiet bereits versiegelt.

2.1.2.2 Bewertung Schutzgut Boden

Tabelle 3: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Boden“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Boden	Natürliche Bodenfunktionen, Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion Wasser	hoch
	Vielfalt von Bodentypen und Bodenformen sowie von Geotopen als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Natürliche Bodenfunktionen“:

hervorragend (6): Böden mit hervorragender Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. besondere tiefgründige, gut entwickelte Lössböden ohne Stauwassereinfluss

sehr hoch (5): Böden mit sehr hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, z.B. tiefgründige, schwach steinige, lehmige Tonböden

hoch (4): Böden mit hoher Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

mittel (3): Böden mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen

gering (2): Böden mit geringer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen, insbesondere durch Baumaßnahmen stark veränderte Böden

sehr gering (1): Fläche versiegelt oder befestigt

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Bodentypen“:

hervorragend (6): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hervorragender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie vom völligen Verschwinden bedrohte Bodentypen und Bodenformen.

sehr hoch (5): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit sehr hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie stark gefährdete Bodentypen und Bodenformen

hoch (4): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit hoher wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung sowie gefährdete Bodentypen und Bodenformen

mittel (3): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit einer mittleren wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

gering (2): Ausprägungen von Böden und Geotopen mit geringer bis fehlender wissenschaftlicher, naturgeschichtlicher, kulturhistorischer oder landeskundlicher Bedeutung

sehr gering (1): Ausprägungen von Böden und Geotopen sehr geringer bis keiner wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Bedeutung

⁶ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de); letzter Aufruf: 05.08.2025

2.1.3 Schutzgut Wasser

2.1.3.1 Beschreibung Schutzgut Wasser

Der Rhein (Gewässer I. Ordnung) verläuft etwa 30 m nördlich des planungsrelevanten Areals.

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich laut digitalem Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200 und somit in einem Hochwasser-Risikogebiet im Sinne des § 78b WHG.

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁷ ist abzuleiten, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis lediglich im nördlichen Teil durch Überflutungen gefährdet ist.

Es handelt sich um einen Standort mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist mit ca. 80 mm/a als mäßig einzuordnen. Die Grundwasserüberdeckung wird als ungünstig eingestuft. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

2.1.3.2 Bewertung Schutzgut Wasser

Tabelle 4: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Wasser“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Wasser	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität der Oberflächengewässer einschließlich der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit der Fließgewässer ergeben	-
	Funktionen für den Naturhaushalt, die sich aus der Qualität und Quantität des Grundwassers ergeben	mittel
	Hochwasserschutzfunktion und Funktionen im Niederschlags-Abflusshaushalt (Retentionsfunktion)	hoch

⁷ Quelle: www.wasserportal.rlp-umwelt.de; letzter Aufruf: 11.02.2025

2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

2.1.4.1 Beschreibung Schutzgut Klima/ Luft

Urmitz liegt im Klimabezirk `Südwestdeutschland` und gehört zum Klimabereich `Rheindurchbruch`. Das Neuwieder Becken ist klimatisch begünstigt. Gegenüber den umliegenden Mittelgebirgen zeigt sich dies in höheren Maximal- und Durchschnittstemperaturen und geringeren Jahresniederschlägen.

Das Neuwieder Becken mit seiner Randzone wird als „klimatischer Wirkraum“ eingestuft und gehört zu den Räumen und Siedlungsflächen, die thermisch stark belastet sind und eine schlechte Durchlüftung aufweisen.

Das Plangebiet liegt in einem „thermisch extrem belasteten Raum“.

Die gehölzbestandenen Freiflächen zeichnen sich durch gewisse klimameliorative Gunstwirkungen (Frischlufthaltung, Luftreinhaltung u.a.) aus, nehmen vermutlich jedoch nur lokalen Einfluss auf die standörtlichen Klimaverhältnisse.

Emissionen/ Immissionen: siehe Schutzgut „Mensch“

2.1.4.2 Bewertung Schutzgut Klima/ Luft

Tabelle 5: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Klima“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Klima	klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen	gering
	Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher	mittel

Erläuterung des Bewertungsrahmens „klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen“:

hervorragend (6): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: besonders leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** besonders leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

sehr hoch (5): mit Wirkung für den stark belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

hoch (4): mit Wirkung für den mäßig belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen

mittel (3): mit Wirkung für den unbelastetem/gering belasteten Siedlungsraum: leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss- oder Luftleitbahnen **oder** leistungsfähige Freiräume und Freiflächen jeweils

gering (2): weniger leistungsfähige Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete in Verbindung mit Kaltluftabfluss oder Luftleitbahnen **oder** weniger leistungsfähige Freiräume und Freiflächen **oder** kein Bezug zu einem Siedlungsraum

sehr gering (1): fehlende Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiete oder fehlende Freiräume und Freiflächen

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Klimaschutzfunktionen durch Treibhausgassenken/ -speicher“:

Die Klassifizierung der Klimaschutzfunktion erfolgt nach den Kohlenstoffvorräten in „Corg-Vorräte in t/ha“ bis max. 200 cm Bodentiefe.

hervorragend (6): > 200 t/ha; Moore

sehr hoch (5): > 150 – 200 t/ha; entwässerte/degradierte Moore, Auenböden, Kolluvisole, Gleye

hoch (4): > 100-150 t/ha; Tschernoseme, Parabraunerden, Rigosole, Pseudogleye

mittel (3): > 50 – 100 t/ha; Braunerden, Regosole

gering (2): >0 - 50 t/ha; teilversiegelte Flächen, Ranker, Syrosole; Standorte mit geringen Senkenpotenzialen, z. B. extensive Ackerstandorte geringer Bodenzahlen

sehr gering (1): 0 t/ha; versiegelte Flächen

2.1.5 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

2.1.5.1 Beschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Urmitz liegt gemäß dem digitalen Landschaftsinformationssystem LANIS im Landschaftsraum „Neuwieder Rheintalweiterung“ und befindet sich zudem innerhalb der Stadtlandschaft „Koblenz-Neuwied-Andernach“.

Die Ortschaft liegt im Bereich eines langgezogenen Siedlungsbands, welches sich innerhalb der dicht besiedelten, urban geprägten Rheintalniederung von Koblenz bis Andernach entlang der Bundesstraße 9 zieht. Die Städte Koblenz, Neuwied und Andernach sowie die Siedlungsflächen der sonstigen Ortschaften nehmen in der Rheintalweiterung große Flächenanteile ein. Eingestreut sind landwirtschaftliche Nutzflächen, wobei es sich um regionstypische Obstkulturen oder Ackerland handelt. Dazwischen befinden sich (ehemalige) Abbauflächen.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Urmitz. Abgesehen von befestigten Hofflächen handelt es sich bei dem Planungsgebiet um private Grünflächen: zum einen um einen gepflegten Garten mit kleinkronigen Obstbäumen, zum anderen um eine brachliegende, vollständig verbuschte Gartenfläche.

Die westlich angrenzenden Grundstücke sowie die straßenzugewandten Bereiche sind bereits durch Wohnbebauung geprägt.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist Teil eines Areals aus streifenartigen Gärten, welches sich im nördlichen Anschluss an die Bebauung entlang der Hauptstraße bis zum Uferbereich des Rheins ausdehnt, welches aber teilweise bereits mit Wohnhäusern bebaut wurde (siehe Abb. 18).

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich der baumbestandene Friedhof von Urmitz, welcher eine ortsbildprägende Grünfreifläche darstellt. Auf den nördlich anschließenden Rheinanlagen befinden sich einige großkronige solitäre Bäume.

Die Gartenflächen im Plangebiet bewirken eine optische Auflockerung am Rand des Siedlungsgebiets. Durch den Gehölzbestand ergibt sich eine relativ strukturreiche Ortsrandsituation.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist aufgrund der von der Straße zurückgesetzten Lage hinter der Bebauung nur bedingt (vom Rheinuferbereich aus) einsehbar.

Das Plangelände ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Abbildung 18: Blick vom Friedhof über das Plangebiet mit westlich angrenzender Bestandsbebauung



Abbildung 19: Blick von den Grünanlagen am Rheinufer in Richtung des Plangebiets



2.1.5.2 Bewertung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Tabelle 6: Bewertungsrahmen des Schutzguts „Landschaftsbild“ und seiner Funktionen unter Berücksichtigung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“:

Schutzgut	Funktion	Bewertung
Landschaftsbild	Vielfalt von Landschaft als Ausdruck des natürlichen und kulturellen Erbes	mittel
	Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens von Landschaft einschließlich landschaftsgebundener Erholung	hoch

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Vielfalt von Landschaft ...“:

hervorragend (6): eine Landschaft von europaweiter Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hervorragenden Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie, wie sie z. B. im Biosphärenreservat oder UNESCO-Weltkulturerbe zu erwarten sind.

sehr hoch (5): eine Landschaft von sehr hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer sehr hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie wie sie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturparks und historischen Kulturlandschaften der Regionalplanung zu erwarten sind.

hoch (4): eine Landschaft von hoher Bedeutung aufgrund ihres Gesamtcharakters oder aufgrund einer hohen Ausprägung charakteristischer Merkmale der jeweiligen Landschaftskategorie

mittel (3): eine Landschaft mit einer mittleren Ausprägung mehrerer wertbestimmender Merkmale der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

gering (2): eine Landschaft mit wenigen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

sehr gering (1): eine Landschaft mit sehr wenigen oder keinen wertbestimmenden Merkmalen der in Spalte 3 genannten Landschaftskategorien

Erläuterung des Bewertungsrahmens „Funktionen im Bereich des Erlebens und Wahrnehmens...“:

hervorragend (6): Landschaftsbildeinheit mit herausragender Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Seen, Moore

sehr hoch (5): Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. großflächige, weitgehend ungestörte Waldgebiete mit charakteristischen Waldtypen und weiteren Elementen wie Felsen oder naturnahen Bachläufen; Räume in weiträumigen offenen, ackerbaulich geprägten Kulturlandschaften mit Grünlandauen und weiteren für den konkreten Raum typischen Landschaftselementen

hoch (4): Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. Räume in semi-urbanen Landschaften mit Landschaftselementen, die deren Eigenart betonen und

zur landschaftsgebundenen Erholung besonders geeignet sind; Gebiete in strukturreichen Mittelgebirgen mit typischem Wechsel von Ackerbau, Grünland und Wald einschließlich gliedernder Gehölze

mittel (3): Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. monostrukturierte Wälder oder reliefarme Ackerlandschaften ohne Strukturierung durch Gewässer oder Gehölze

gering (2): Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Erleben und Wahrnehmen von Natur und Landschaft, z. B. urbane/semi-urbane Landschaften mit geringem Freiraumanteil und mit geringer städtebaulicher Attraktivität

2.1.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

2.1.6.1 Beschreibung Schutzgut Mensch und Gesundheit

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

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

Emissionen/ Immissionen

Gewisse Geräusch- und Schadstoffimmissionen ergeben sich durch die südlich angrenzende Hauptstraße. Außerdem verursacht die Rheinschifffahrt Geräuscheinträge.

Erholungsfunktion, Freizeitnutzung

Die östlich gelegene Gartenfläche weist eine Bedeutung für die Erholungs-/Freizeitnutzung der Eigentümer auf.

Relevant für Erholung und Freizeit sind die nördlich anschließenden Rheinanlagen. Der etwa 20 m nördlich des Plangebiets verlaufende Weg am Rheinufer ist Teil des „Rheinradwegs“ (Euro Velo 15).

Radonbelastung

Gemäß der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotential im Gebiet 29,3 bzw. 31,8; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 25.500 bzw. 30.800 Bq/m³.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Das Plangebiet ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht, allerdings durch Hochwasser gefährdet:

Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁸ ist abzuleiten, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis lediglich im nördlichen Teil durch Überflutungen gefährdet ist.

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets des Rheins. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

2.1.6.2 Bewertung Schutzgut Mensch und Gesundheit

Tabelle 7: Eignungs- und Bewertungskriterien Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Eignungs-/ Bewertungskriterien	Ausprägung	Schutzbedürftigkeit
• Erholungsfunktion	mittel	hoch
• Ungestörtheit von Immissionen	mittel-hoch	hoch
• Forst- und Landwirtschaft	-	-

⁸ Quelle: www.wasserportal.rlp-umwelt.de; letzter Aufruf: 11.08.2025

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

In der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz sind das Kriegerdenkmal, die neugotische Friedhofskapelle und das Friedhofskreuz auf dem benachbarten Friedhofsgelände als Kulturdenkmäler eingetragen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die gepflegte und entsprechend genutzte Gartenfläche wird vermutlich weiterhin als solche entsprechend gepflegt. Die bioökologische Funktion des Obstbaumbestands wird mit zunehmendem Reifegrad tendenziell ansteigen.

Bei der brachliegenden Gartenfläche werden bei einer ausbleibenden Pflege oder Umnutzung des Plangebiets die Sukzessionsprozesse weiterhin ablaufen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Intensität der vorhabenbedingten Wirkungen bei den Schutzgütern „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasser“, „Klima, Luft“ und „Landschaftsbild“ wird gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ durch die drei Wirkungsstufen gering, mittel und hoch ausgedrückt.

Für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen ist davon auszugehen, dass die Wirkstufe III (hoch) immer dann gegeben ist, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung). Dies stellt den Regelfall dar.

2.3.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Einbeziehungssatzung schutzgutbezogen erläutert.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen von etwaigen Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nicht zu erwarten.

Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Im Zuge der Verwirklichung der Satzung werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des für die Wohnbebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets dauerhaft beansprucht, d.h. überbaut, befestigt oder in sonstige Freiflächen umgewandelt. Es handelt sich um insgesamt ca. 780 m² verbuschte Gartenbrache und Obstgarten; zum größten Teil betroffen sind dabei Rasenflächen.

Außerdem ist davon auszugehen, dass innerhalb der zukünftigen „privaten Grünfläche“ der derzeit brachliegende, verbuschte Garten von Gehölzaufwuchs (Brombeergestrüpp) freigestellt wird und dabei auch alter Baumbestand aus Sicherheitsgründen (Totholz) entnommen oder zumindest zurückgeschnitten werden muss. Diese derzeitige Brache wird zukünftig voraussichtlich den Charakter eines gepflegten Gartens aufweisen.

Der Charakter der östlich gelegenen bestehenden Gartenfläche innerhalb der zukünftigen „privaten Grünfläche“ wird sich dagegen voraussichtlich nur geringfügig verändern.

Besonders geschützte Vegetationsausprägungen oder gefährdete bzw. geschützte Pflanzen sind nicht betroffen.

Darüber hinaus muss zumindest ein Teil des rückwärtigen Nebengebäudes abgebrochen werden, um eine Zufahrtsmöglichkeit zu der zukünftigen Bebauung auf dem Flurstück 267/2 zu schaffen.

Mit der Inanspruchnahme dieser Vegetationsstrukturen bzw. dem (Teil-)Abbruch des Nebengebäudes gehen die entsprechenden Lebensraumfunktionen für Tiere verloren, außerdem können Individuen bei der Herrichtung des Baufelds getötet oder verletzt werden. Nähere Angaben zu den möglichen Auswirkungen auf vorkommende Tierarten sind dem artenschutzrechtlichen Beitrag zu entnehmen. Zusammenfassend ist Folgendes zu nennen:

- Verluste an (nicht essentiellen) Brut- und Nahrungshabitaten für ubiquitäre, weit verbreitete Vogelarten
- Verlust an Vegetationsstrukturen in der Gartenbrache mit Habitategnung für die *Klappergrasmücke* (Art der Vorwarnliste)
- Gefahr der Verletzung oder Tötung von Individuen der Vogelfauna durch Gehölzrodungen
- Gefahr der Verletzung oder Tötung des besonders geschützten Gartenschläfers bei Abbrucharbeiten an dem Nebengebäude
- Verlust einer Ruhestätte des Gartenschläfers durch (Teil-)Abbruch des Nebengebäudes

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Biotope“: hoch*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Pflanzen“: mittel*
- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts Tiere“: mittel*

Boden

Im Zuge der Verwirklichung des Projekts soll eine Bodenneuversiegelung möglichst minimiert werden. Dennoch sind Beeinträchtigungen des Bodens durch die Baumaßnahmen auf vormals offenen Bodenflächen nicht vermeidbar, womit folgende Auswirkungen verbunden sind:

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

Der zulässige Umfang der zusätzlichen Flächenversiegelung/-befestigung beträgt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Grundflächenzahl rund 320 m².

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“: hoch*

Wasser

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

Relevante nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss sind nicht zu befürchten, da innerhalb des Überschwemmungsgebiets keine baulich nutzbare Fläche (Baugebiet) geplant ist; vielmehr wird der im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gelegene Bereich als Grünfläche festgesetzt. Dort werden bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche sowie abflusshindernde Einfriedungen nicht zulässig sein.

Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ist lediglich der äußere nördliche Randbereich des baulich nutzbaren Bereiches mit einer Wassertiefe bis zu 0,5 m betroffen. Ein Großteil des baulich nutzbaren Bereiches wäre lediglich im Falle eines extremen Hochwasserereignisses, d.h. bei einem Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre auftritt, betroffen.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Wasser“: gering*

Klima/ Luft

Im Zuge der Realisierung der Bauleitplanung werden Vegetationsflächen mit Gehölzbestand (siehe „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“) beansprucht. Die kleinklimatischen Gunstwirkungen werden beseitigt, durch die zusätzliche Versiegelung kommt es zu erhöhter Wärmeabstrahlung und einer Verringerung der Evapotranspiration. Aufgrund des relativ geringfügigen Flächenumfangs ist aber davon auszugehen, dass diese nachteiligen Auswirkungen nur unmittelbar vor Ort wirksam sein werden und sich nicht auf umliegende Siedlungsbereiche auswirken werden.

Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Nutzung wird sich zukünftig eine geringfügige Zunahme von Geräusch- und Schadstoffemissionen einschließlich Emissionen klimaschädlicher Gase durch Hausbrandanlagen, an- und abfahrende Pkw usw. ergeben.

- ➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Klima/ Luft“: gering*

Landschafts-/Siedlungsbild

Durch die Aufstellung der Satzung soll die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum hinter den Gebäuden Hauptstraße 2 und 2a ermöglicht werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine bauliche Nachverdichtung, keine Ausweitung des Siedlungsgebiets. Die westlich angrenzenden Grundstücke sowie die straßenzugewandten Bereiche sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Die Lage der vorliegend geplanten überbaubaren Fläche dringt auch nicht so weit in den Außenbereich vor, wie die weiter westlich gelegenen Bestandsgebäude Hauptstraße 2D, 4 und 6. Auch die Grundfläche wird die der Umgebungsbebauung nicht übersteigen.

Im Zuge der Verwirklichung der Einbeziehungssatzung werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des für die Wohnbebauung vorgesehenen Teils des Plangebiets dauerhaft beansprucht. Es handelt sich um insgesamt ca. 780 m² verbuschte Gartenbrache und Obstgarten. Der Verlust gehölzbestandener Gartenbereiche und die Bebauung mit bis zu zwei Wohnhäusern kann von Betrachtern als beeinträchtigend für die örtliche Wahrnehmung empfunden werden.

Allerdings ist das planungsrelevante Gebiet aufgrund der von der Straße zurückgesetzten Lage hinter der vorhandenen Bebauung nur (bedingt) vom Rheinuferbereich aus einsehbar und kaum im Siedlungsbild präsent. Der Charakter des Siedlungs-/Landschaftsbilds wird sich durch die Wohnbauflächenerweiterung nicht verändern. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sich an der bestehenden Umgebungsbebauung orientieren.

➔ *Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Landschafts-/Siedlungsbild“: gering*

Mensch und Gesundheit

Erholungsfunktion, Wohnumfeldqualität

Die vorgesehene Bebauung mit bis zu zwei Wohnhäusern wird sich voraussichtlich nicht relevant nachteilig auf den Erholungswert der Landschaft oder die Wohnumfeldqualität auswirken.

Emissionen/ Immissionen

Es ist nicht von Beeinträchtigungen der Anwohner im Bereich der geplanten Wohnbebauung auszugehen.

Hinsichtlich der vom Gebiet ausgehenden Emissionen werden während der Bauphase sowie durch die zukünftige Nutzung gewisse Geräusch- und Schadstoffemissionen sowie Lichtreize auftreten. Unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen zu erwarten, da lediglich der Bau von zwei Wohneinheiten vorgesehen ist.

Radonbelastung

Laut der Geologischen Radonkarte Rheinland-Pfalz beträgt das Radonpotential im Gebiet 29,3 bzw. 31,8; die Radonkonzentration in der Bodenluft liegt bei 25.500 bzw. 30.800 Bq/m³.

Das Bundesamt für Strahlenschutz empfiehlt, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100 000 Bq/m³ oder einem Radonpotential über 44 besondere Maßnahmen beim Neubau eines Wohnhauses zu erwägen. Da diese Werte im Gebiet nicht überschritten werden, ist von keiner erhöhten Gefährdung auszugehen.

Gefährdung durch Starkregen und Überflutungen

Das Plangebiet ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Aus der Sturzflutkarte Rheinland-Pfalz⁹ ist abzuleiten, dass das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen oder extremen Starkregenereignis lediglich im nördlichen Teil (im Bereich der geplanten Grünfläche) durch Überflutungen gefährdet ist.

Was die Gefährdung durch Überschwemmungen bei Rheinhochwasser betrifft, ist innerhalb des Überschwemmungsgebiets keine baulich nutzbare Fläche (Baugebiet) geplant; vielmehr wird der im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet gelegene Bereich des Plangebiets als Grünfläche festgesetzt.

Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis ist lediglich der äußere nördliche Randbereich des baulich nutzbaren Bereiches mit einer Wassertiefe bis zu 0,5 m betroffen. Ein Großteil des baulich nutzbaren Bereiches wäre lediglich im Falle eines extremen Hochwasserereignisses, d.h. bei einem Hochwasserereignis, das seltener als alle 100 Jahre auftritt, betroffen. Die Höhenfestsetzung in der Einbeziehungssatzung und die Lage der baulich nutzbaren Fläche berücksichtigen dieses Gefährdungspotenzial. Dauerhafte Wohnräume müssen mindestens ca. 1,5 m über Gelände liegen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. feste Fenster, Aufkantungen um Lichtschächte, druckdichte Türen und Tore, druckdichte Mauerdurchlässe für Kabel und Leitungen) können Räume mit einer Höhenlage von unter 1,5 m über Gelände vor Schäden durch Hochwasser und Starkregenereignisse geschützt werden.

Land- und Forstwirtschaft

Land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bereiche des Denkmalschutzes oder Einzeldenkmäler. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt. Auf dem benachbarten Friedhofsgelände sind das Kriegerdenkmal, die neugotische Friedhofskapelle und das Friedhofskreuz als Kulturdenkmäler in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz eingetragen.

Diese Kulturdenkmäler werden durch den vorliegend geplanten Neubau von zwei Wohnhäusern nicht ihrer gestalterischen Wirkung beeinträchtigt.

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

Artenschutzrechtliche Aspekte werden vertiefend im Rahmen einer „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur Einbeziehungssatzung `Hauptstraße, westlich des Friedhofs`“ erläutert.

Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Verwirklichung der Einbeziehungssatzung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, sofern folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt (ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres), um Tötungen und Verletzungen von Vogelindividuen zu vermeiden. Davon ausgenommen sind Bäume innerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, sofern mittels einer Begutachtung durch eine

⁹ Quelle: www.wasserportal.rlp-umwelt.de; letzter Aufruf: 11.08.2025

fachkundige Person sichergestellt ist, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

- Erhalt von mindestens 50 m² zusammenhängendem, randständigem Strauchaufwuchs im westlichen Grundstück (derzeitige Gartenbrache) als Habitat für die Klappergrasmücke

Neben diesen zwingenden Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht nach gutachterlicher Auffassung ein Bedarf an weiteren Maßnahmen für den besonders geschützten *Gartenschläfer*, welcher im Bereich eines Nebengebäudes nachgewiesen wurde. Diese Maßnahmen umfassen

- vorgezogenes Anbringen von drei Gartenschläfer-Nistkästen an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets
- Vorgaben beim (Teil-)Abbruch des vom Plangebiet tangierten Nebengebäudes: Die Durchführung der Abbrucharbeiten ist ausschließlich im April (nach dem Winterschlaf und vor Geburt der Jungtiere) oder im September (vor dem nächsten Winterschlaf) zulässig. Bei den Abbrucharbeiten dürfen Dacheindeckung und etwaige Verkleidungen bzw. Verschalungen ausschließlich händisch entfernt werden.

Die aufgeführten Maßnahmen werden in den Vorgaben der Einbeziehungssatzung berücksichtigt.

2.3.3 Natura 2000-Verträglichkeit

Natura 2000-Gebiete werden von der Planung nicht unmittelbar tangiert.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Mittelrhein“ (DE-5510-301), welches etwa 25 m vom Plangebiet und etwa 110 m von der geplanten überbaubaren Fläche entfernt ist. Die Gebietskulisse umfasst den Rhein.

Schutzwürdig sind Habitate für Wanderfische und Laichplätze autochthoner Fischarten sowie Ufer- und Auenlebensräume.

Bei den kennzeichnenden Arten des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ handelt es sich ausschließlich um Fische bzw. um eine Muschelart.

Von den wertgebenden Lebensraumtypen des Schutzgebiets treten keine innerhalb des Plangebiets auf.

Räumlich-funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet können ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Distanz von mindestens etwa 110 m von der geplanten überbaubaren Fläche zu dem Schutzgebiet ist von keinen nachteiligen Einwirkungen durch Beschattung, Geräusche oder sonstige Störeinträge auszugehen. Es ergeben sich auch keine Einleitungen in den Rhein.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Mittelrhein“ durch die Verwirklichung der vorliegenden Einbeziehungssatzung werden ausgeschlossen.

2.4 Gebietsspezifische Zielsetzungen und Hinweise - Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Im Sinne einer Eingriffsvermeidung/-minderung soll eine Bebauung nur im südlichen Teil des Plangebiets und somit außerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiets zulässig sein.

Die Restflächen sollen als private Grünfläche festgesetzt werden. Es empfiehlt sich die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für die privaten Grünflächen bzw. die Festlegung eines Mindestanteils standortgerechter Laubgehölze. Außerdem sollen bauliche Anlagen (außer freien Terrassen und Wegen) oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig sein und der zulässige Anteil befestigter Flächen begrenzt werden.

Diese Vorgaben dienen, neben der Sicherung von Habitatangeboten auch dem Bodenschutz, dem Kleinklima, der Hochwasservorsorge und der gestalterischen Einbindung.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Umgebungsbebauung orientieren bzw. sich daraus ableiten.

Die Lage der überbaubaren Fläche soll die Standorte der Bestandsgebäude Hauptstraße 2D, 4 und 6 berücksichtigen und nicht weiter als diese in den bisherigen Außenbereich vordringen. Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sind bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Beitrags zum Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen bzw. eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umzusetzen, siehe Kap. 2.3.2.

Die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch die Realisierung der Wohnbebauung können nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden.

Hinsichtlich des grundsätzlich erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs beträgt der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung etwa 9.700 Biotopwertpunkte, siehe Kap. 2.8.

Für die Schutzgüter „Boden“ und „Biotop“ besteht zudem ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf.

Der Ortsgemeinde und den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet stehen aber keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionsgerechten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb soll eine entsprechend große Teilfläche aus einem geeigneten Ökokonto der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz als Ausgleichsfläche zugeordnet werden.

Zur rechtlichen Sicherung soll eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt, der Ortsgemeinde Urmitz und den Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet geschlossen werden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

Anmerkung: Die Vereinbarung zwischen der Stiftung, der Ortsgemeinde und den Eigentümern im Plangebiet ist in Vorbereitung. Die Lage sowie weitere Angaben zur zugeordneten Ökokontofläche werden bis zur Verfahrensdurchführung ergänzt.

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

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

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

Empfehlungen für die grünordnerisch bzw. landschaftsplanerisch relevanten Festsetzungen:

• Grünordnerische Festsetzungen (private Grünflächen „A“ und „B“)

Bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche sowie abflusshindernde Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind nicht zulässig. Auf die Rechtsverordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes am Rhein vom 11.12.1995 wird verwiesen. Zulässig sind freie Terrassen und Wege, deren Höhen nicht oberhalb des natürlichen Geländes liegen. Auf die Genehmigungspflicht wird hingewiesen.

Flächenbefestigungen, auch wasserdurchlässige, dürfen innerhalb der Grünflächen „A“ und „B“ einen Flächenanteil von jeweils 200 m² nicht überschreiten.

Die privaten Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Jeweils mindestens 25 % der Grünflächen „A“ und „B“ müssen mit Laubgehölzen überstellt sein.

Im Randbereich der privaten Grünfläche „A“ sind mindestens 50 m² zusammenhängender Strauchaufwuchs zu erhalten, siehe „Hinweise zum Artenschutz“.

Laub-/Obstbaumbestand ist möglichst zu erhalten. Sofern ein Laub-/Obstbaum altersbedingt, aus Verkehrssicherungsgründen, durch äußere Beschädigung oder durch Baumaßnahmen bedingt abgängig wird bzw. zu entfernen ist, ist pro entnommenen Laub-/Obstbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von über 10 cm eine Neupflanzung von mindestens einem hochstämmigen standortgerechten Laub- bzw. Obstbaum gemäß der Pflanzenliste an einem geeigneten Standort innerhalb der jeweils betroffenen Grünfläche vorzunehmen, ersatzweise 1 Gehölzgruppe aus mindestens 1 Stück Heister und 5 Sträuchern. Dabei sind die Vorgaben entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu beachten.

Bei der Pflanzung dieser Gehölze sind folgende Mindestsortierungen zu wählen:

- Bäume: Hochstämme StU 12-14 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 12 -14 cm
- Heister: v.Hei., 150 - 200 cm
- Sträucher: v.Str. 4 Triebe, 60 - 100 cm

StU = Stammumfang

v.Hei. = verpflanzte Heister

v.Str. = verpflanzte Sträucher

Die Ersatzpflanzung gilt erst als erfüllt, wenn der Baum nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der dann folgenden Vegetationsperiode angewachsen ist.

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz (§§ 44 ff. LNRG) sind zu beachten.

- **Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände):**

zeitliche Befristung von Gehölzbeseitigungen und Gehölzrückschnitt:

Bäume, die außerhalb gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres beseitigt, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Davon ausgenommen sind Bäume innerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, sofern mittels einer Begutachtung durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Sicherung von Vegetationsbestand mit Habitatpotenzial für die Klappergrasmücke

Im Randbereich der privaten Grünfläche „A“ sind mindestens 50 m² zusammenhängender Strauchaufwuchs zu erhalten, siehe Festsetzung 2.

- **Hinweise zum Artenschutz (weitere fördernde Maßnahmen für den besonders geschützten Gartenschläfer):**

Vorgezogene Anbringung von Ersatzkästen für den Gartenschläfer

Zum Ausgleich des Habitatverlusts des Gartenschläfers sind drei Gartenschläfer-Nistkästen an tragfähigen Bäumen an geeigneten Standorten in einem Umkreis von maximal 100 m zur Planbereichsgrenze anzubringen. Geeignet zur Anbringung sind die in Abb. 20 gekennzeichneten Standorte.

Es sind spezifische Schläferkobel aus Holz oder Holzbeton mit einem ca. 40 mm großem Loch auf der am Baumstamm zugewandten Kastenrückseite anzubringen.

Die Kästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Die Gartenschläfer-Nistkästen müssen bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten an dem vom Plangebiet tangierten Nebengebäude angebracht werden.

Abbildung 20: Geeignete Standorte zum Anbringen von Ersatzkästen für Gartenschläfer



Vorgaben beim (Teil-)Abbruch des Nebengebäudes

Um eine Verletzung oder Tötung des Gartenschläfers zu vermeiden, sind folgende Vorgaben beim (Teil-)Abbruch des vom Plangebiet tangierten massiven Nebengebäudes auf dem Flurstück 267/2 zu beachten:

- Die Durchführung von Abbrucharbeiten ist ausschließlich im April (nach dem Winterschlaf und vor Geburt der Jungtiere) oder im September (vor dem nächsten Winterschlaf) zulässig.
- Bei den Abbrucharbeiten dürfen Dacheindeckung und etwaige Verkleidungen bzw. Verschalungen ausschließlich händisch entfernt/ abgestemmt werden.

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

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

- **Gestaltung befestigter Flächen**

Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollten bei Neuanlage ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

Tabelle 8: Regelungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Regelung im Bebauungsplan	Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	Begünstigtes Schutzgut						
		B	W	P/T,L	K	L	M	K+S
Festsetzung Nr. 4.6	Grünordnerische Festsetzungen (private Grünflächen „A“ und „B“)	x	x	x	x	x	x	
Hinweis	Hinweise zum Artenschutz (notwendige Maßnahmen zur Abwendung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände)			x			x	
Hinweis	Hinweise zum Artenschutz (weitere fördernde Maßnahmen für den besonders geschützten Gartenschläfer):			x			x	
Hinweis	Umgang mit Niederschlagswasser		x				x	
Hinweis	Gestaltung befestigter Flächen	x	x				x	

Erläuterungen:

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

2.6 Darstellung der Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Für die integrierte Biotopbewertung werden die betroffenen Biotoptypen und ihr jeweiliger Biotopwert gemäß der Anlage 7.1 des „Praxisleitfadens“ ermittelt, siehe Kap. 2.2.

Anhand der Tabelle I in Kap. 2.2 des „Praxisleitfadens“ wird anschließend die Wertstufe der betroffenen Biotoptypen bestimmt. Diese werden gemäß der Tabelle II in Kap. 2.3 mit der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen (Wirkintensität) in Beziehung gesetzt.

Dabei ist für die Bewertung der Wirkintensität bei Biotopen die Wirkstufe III (hoch) gegeben, wenn im Vergleich der Situation vor und nach dem Eingriff ein anderer Biotoptyp vorliegt (unmittelbare Wirkung).

Die Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Eingriff wird unterschieden in:

- erhebliche Beeinträchtigungen (eB) und
- erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Tabelle 9: Darstellung Eingriffsschwere (erwartete Beeinträchtigungen) anhand der Biotope und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen

Code	Biotoptyp	Biotopwert	Wertstufe	Intensität vorhabenbez. Wirkungen	Erwartete Beeinträchtigung
HJ4	Gartenbrache	11	mittel	hoch (III)	eBS
HK1	Streuobstgarten, strukturreich	11	mittel	hoch (III)	eBS
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	sehr gering	-	-
HN1	Gebäude	0	sehr gering	-	-

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

2.7 Schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffsschwere

Die Bestimmung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) auf einzelne Schutzgüter vorliegt, erfolgt anhand der Bewertungsmatrix der Tabelle II in Kap. 2.3 des Praxisleitfadens.

Tabelle 10: Matrixtabelle eB und eBS – Zuordnung der Schutzgüter

Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe		
	I gering	II mittel	III hoch
1 Sehr gering	--	--	eB
2 Gering	--	eB	eB
3 Mittel	eB	eB	eBS
4 Hoch	eB	eBS	eBS
5 Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
6 Hervorragend	eBS	eBS	eBS

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten,
d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten,
d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Die Zuordnung der Schutzgüter bzw. ihrer Funktionen zu den Wertstufen erfolgt anhand der Kriterien und des Bewertungsrahmens der Anlage 7.2 des Praxisleitfadens.

Bei Realisierung der Satzung ergeben sich voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für folgende Schutzgüter:

- „Biotope“: siehe Tabelle mit Darstellung der Eingriffsschwere in Kap. 2.6
- „Boden“: Durch Versiegelung und Teilversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beseitigt. Daher stellt die Bodenversiegelung auf bislang nicht versiegelten oder nicht befestigten Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere dar (→ hohe Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen, siehe auch Kap. 2.3.1). Die Wertstufe des Bodens wird mit „mittel“ bzw. „hoch“ eingestuft, siehe Kap. 2.1.2. Aus der Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle ist somit von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

Somit besteht für diese Schutzgüter ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf. Diese Kompensation kann grundsätzlich im Sinne einer Multifunktionalität mit dem Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung kombiniert werden.

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS) für die Schutzgüter:

- „Klima/ Luft“: Das Schutzgut wird hinsichtlich seiner Wertstufe mit „gering“ bzw. „hoch“ bewertet. Die Intensität der Auswirkungen wird als „gering“ beurteilt, siehe Erläuterungen in Kap. 2.1.4. Aus der Verschneidung gemäß der obenstehenden Matrixtabelle ist somit nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere auszugehen.

- „Wasser“: Die Wertstufe des Schutzguts wird als „mittel“ bzw. „hoch“ eingestuft, siehe Kap. 2.1.3. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „gering“ bewertet, siehe auch Erläuterungen in Kap. 2.3.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle auszugehen.
- „Pflanzen“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.1.1. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „mittel“ bewertet, siehe Kap. 2.3.1.
- „Tiere“: Die Wertstufe des Schutzguts wird mit „mittel“ eingestuft. Die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen wird mit „mittel“ bewertet.
- „Landschafts-/Siedlungsbild“: Die Wertstufe des Landschaftsbilds wird mit „mittel“ bzw. „hoch“ eingestuft (siehe Kap. 2.1.5.). Die Intensität der Auswirkungen wird als „gering“ beurteilt, siehe Erläuterungen in Kap. 2.3.1. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere bei Verschneidung gemäß der oben stehenden Matrixtabelle auszugehen.

2.8 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“

Bestimmung des Kompensationsbedarfs der Integrierten Biotopbewertung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Rahmen der integrierten Biotopbewertung der Biotopwert (BW) der betroffenen Flächen (hier: vorgesehener Geltungsbereich der Satzung) vor und nach dem Eingriff anhand der Biotopwertliste in Anlage 7.1 des Praxisleitfadens bestimmt und voneinander subtrahiert.

Bestimmung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Tabelle 11: Ermittlung des Biotopwerts vor dem Eingriff:

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Biotopwert
HJ4	Gartenbrache	11	1.550	17.050
HK1	Streuobstgarten, struktureich	11	2.150	23.650
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad	0	356	0
HN1	Gebäude	0	20	0
	Gesamt:		4.076	40.700

Bestimmung des Biotopwerts nach dem Eingriff:

Die Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff erfolgt anhand derselben Vorgehensweise.

Tabelle 12: Ermittlung des Biotopwerts nach dem Eingriff :

Code	Biotoptyp	Biotopwert/ m ²	Fläche (m ²)	Bio- topwert
HN1/ HT1	Gebäude / Hofplatz mit hohem Versiegelungs- grad (1.154 m ² WA x 0,6) (hier: überbaubare Grundstücksflächen einschl. zulässiger Überschreitung durch Nebenanlagen usw.)	0	692	0
HJ2	Ziergarten, strukturarm (hier: nicht überbaubare Grundstücksflächen au- ßerhalb privater Grünflächen)	7	462	3.234
HJ1	Ziergarten, struktureich (hier: private Grünflächen mit Gestaltungsrah- men)	11	2.522	27.742
HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (hier: zulässige Versiegelung innerhalb privater Grünflächen)	0	400	0
	Gesamt:		4.076	30.976

Der Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung beträgt also -9.724 Biotopwertpunkte.

Dieser ergibt sich aus der Subtraktion des Biotopwertes der Gesamtfläche nach und vor dem Eingriff.

Somit müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen im ausreichenden Umfang außerhalb des Plangebiets zugeordnet werden.

Der Ortsgemeinde und den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet stehen aber keine geeigneten Flächen zur Umsetzung von funktionsgerechten Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

Deshalb wird eine entsprechend große Teilfläche von 916,49 m² aus dem Ökokonto `Juckelberg` der Stiftung für Natur und Umwelt im Landkreis Mayen-Koblenz zugeordnet, die in der als Anlage beigefügten Plandarstellung kartographisch dargestellt ist:

Im Einzelnen werden auf der o.a. Fläche folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Freistellung zugewachsener Bereiche. Es ist eine jährliche Nachpflege von Stockausschlag und aufkommenden Gehölzen auf der gesamten Fläche vorzunehmen. Beseitigung des Nadelholzbestandes und Umwandlung in Grünland.
2. Umwandlung Ackerfläche in artenreiches Grünland.
3. Die Halbtrockenrasen, offenen Bereiche und Grünlandbestände sind jährlich im Spätsommer/Herbst zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu beseitigen
4. Jährliche ein bis zwei Beweidungsgänge mit Schafen und Ziegen
5. Anlage von Totholz- und Steinhaufen als Lebensraum für Reptilien Jährliches Monitoring und Dokumentation der Maßnahmen und Entwicklung

Zur rechtlichen Sicherung wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stiftung Natur und Umwelt und den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet geschlossen werden, aus welcher hervorgeht, dass die Stiftung die entsprechenden Flächen bereitstellt (§ 1a Abs. 3. Satz 4 BauGB).

Veröffentlichung im Internet und Offenlage:

Die vorstehende Begründung war mit den übrigen Satzungsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 23.02.2026 bis Dienstag, den 24.03.2026 (einschließlich) im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Weißenthurm, 25.03.2026

Verbandsgemeindeverwaltung

W e i ß e n t h u r m

Tb. 4.1 – Bauleitplanung –

Im Auftrag:

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Ortsgemeinde Urmitz hat die vorstehende Begründung in seiner öffentlichen Sitzung am 16.04.2026 beschlossen.

Urmitz, 17.04.2026

Ortsgemeinde Urmitz

Norbert Bahl

Ortsbürgermeister