

Ortsgemeinde Waldesch



Bebauungsplan

„Kita Am Kessel“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand:

Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.2	Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets	4
1.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	6
2.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.4	Schutzgebietsausweisung	8
3.	Wesentliche Planungsvarianten	9
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
4.4	Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung	10
4.5	Belange des Natur- und Artenschutzes	11
4.6	Verkehrliche Erschließung	12
4.7	Immissionsbelange	13
4.8	Ver- und Entsorgung	13
4.9	Starkregen-/ Sturzflutenereignisse	15
5.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	18
6.	Kosten und Finanzierung	18

Begründung
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage im Luftbild, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)	3
Abb. 2:	Lage des Geltungsbereiches, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV RLP, Lage Plangebiet siehe blauer Pfeil	5
Abb. 4:	Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Lage Plangebiet siehe blauer Pfeil	6
Abb. 5:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (rote Abgrenzung)	8
Abb. 6:	Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich (grün gestrichelt)	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	18
---------	---	----

Anlagen:

- Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kessel“, **Fachbeitrag Entwässerung**, Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 07/2025
- Bebauungsplan „Kita Am Kessel“ in der Ortsgemeinde Waldesch, **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**, Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 05/2025
- Bebauungsplan „Kita Am Kessel“ in der Ortsgemeinde Waldesch, **Umweltbericht** gem. § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 06/2025

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung sowie Verfahren

Die Ortsgemeinde Waldesch beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Kindertagesstätte.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,74 ha befindet sich gegenüber der Sportanlage und dem geplanten Freizeitgelände (hierzu ist der Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Grillhütte“ im Aufstellungsverfahren).



Abb. 1: Lage im Luftbild, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)

Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhens ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Aufstellung als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 S. 2 BauGB wird angestrebt. Das Bebauungsplanverfahren ist im „Normalverfahren“ durchzuführen. Daher ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) sowie eine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

Begründung
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

1.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Waldesch, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 4/39, 4/42 sowie 217/4. Die Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich ergibt sich aus nachfolgender Abbildung.

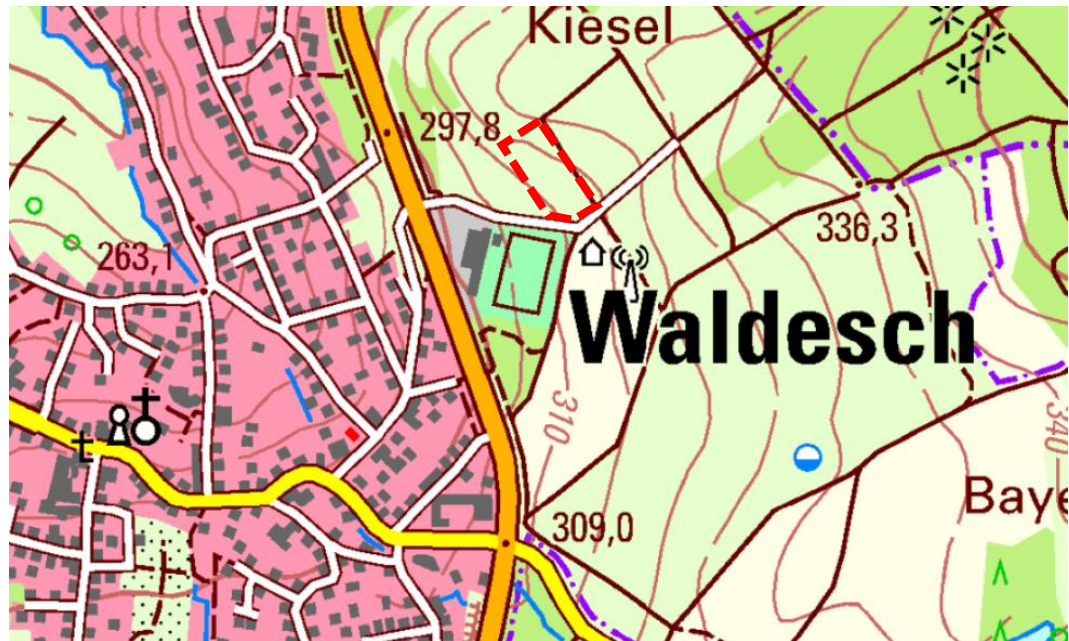


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches, s. rote Abgrenzung (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Ortslage und wird im Westen durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen und im Norden durch eine Gehölzreihe mit hieran anschließenden Ackerflächen begrenzt. Die östliche Grenze bildet ein Wirtschaftsweg, an den weitere Gehölzstrukturen angrenzen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine Zufahrtsstraße begrenzt, über die auch künftig die Haupterschließung des Plangebietes erfolgen soll.

1.2 Städtebauliche Beschreibung und Bewertung des Plangebiets

Das Plangebiet für den neu aufzustellenden Bebauungsplan liegt im Osten der Ortsgemeinde Waldesch und misst eine Größe von ca. 0,74 ha. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Koblenzer Straße, die Bundesstraße 327 (Hunsrückhöhenstraße) querend, die zwischen der Ortslage und das durch Einzelhandel (Norma-Markt) und Sport- und Freizeitstätten geprägte Umfeld des Plangebietes verläuft. Zusätzlich gibt es noch fußläufige Wegeverbindungen (südlich des Norma-Marktes, unterhalb der Bushaltestelle), die das Plangebiet mit der im Westen liegenden Ortsgemeinde verbinden. Insgesamt ist das Plangebiet aktuell durch verpachtete Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen zur Erzeugung von Futtermitteln geprägt.

Nördlich und westlich verlaufen Wegeverbindungen, die zum einen zur Andienung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen dienen, zum anderen aber auch als

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Wanderwege (z.B. Rhein-Mosel-Höhen-Weg) zwischen Koblenz und Boppard genutzt werden.

Im Bereich der Grillhütte befindet sich aktuell ein Bebauungsplan in Aufstellung (Bebauungsplan „Freizeitgelände an der Grillhütte“), der den Planbereich zwischen Grillhütte und Sportplatz als „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grillplatz mit Grillhütte bzw. Spielplatz“ festsetzt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die für den Geltungsbereich erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Waldesch.

2. Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV trat am 25. November 2008 in Kraft. Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung ist erklärtes Planungsziel des LEP IV und findet sich dort insbesondere im Ziel 31 wieder.



Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV RLP, Lage Plangebiet siehe blauer Pfeil

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die Ortsgemeinde Waldesch befindet sich innerhalb eines verdichteten Bereichs mit konzentrierter Siedlungsstruktur und gehört zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Boppard mit hoher Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten).

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen. Östlich grenzen landesweit bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft an den Geltungsbereich zum Plangebiet an.

2.2

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

In der folgenden Abbildung werden die wichtigsten, den Bebauungsplan betreffenden Aussagen aus dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Lage Plangebiet siehe blauer Pfeil

Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb eines

- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus (G), grüne Schrägschraffur und innerhalb eines
- Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G); hellgrüne Schrägschraffur.

Die Ortsgemeinde Waldesch befindet sich im Versorgungsbereich des verpflichtend kooperierenden Zentrums Rhens, dessen Gemeinden als verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur aufgeführt werden. Ebenso befindet sich Waldesch innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raums Koblenz/Neuwied (grüne schräge Schraffur) bzw. Mittelrheintal (orangene Querbalken) (Karte 13). Der Textband des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2017 trifft zusätzlich u.a. folgende für den Bebauungsplan relevanten Aussagen:

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

1.3.1 Zentrale Orte und Daseinsvorsorge

„G21: In den zentralen Orten soll durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden.“

Die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte soll auf Flächen entwickelt werden, die in einem für den täglichen Bedarf relevanten Bereich der Ortsgemeinde liegen. Der ortszugehörige Lebensmittel-Discounter sowie die freizeitrelevanten Spielstätten in direkter Nähe zum Plangebiet bilden für Eltern, die ihre Kinder zur Betreuung bringen oder abholen, Synergieeffekte, um z.B. einen Einkauf vor oder nach den Betreuungszeiten anzuschließen. Somit ist die Bündelung zentrenrelevanter Einrichtungen wie die der geplanten Kindertagesstätte mit Anlagen für Freizeit und Daseinsvorsorge für die Ortsgemeinde positiv zu bewerten.

Die Grundsätze und Ziele des RROP 2017 werden mit der Entwicklung des Plangebietes entsprechend gewürdigt.

2.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rhens (jetzige Verbandsgemeinde Rhein-Mosel) stellt den Geltungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan entspricht somit nicht den Anforderungen des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Verbandsgemeinde Rhein-Mosel befindet sich in einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Rhein-Mosel soll die Darstellung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Gemäß § 8 (4) BauGB kann aber ein sog. vorzeitiger Bebauungsplan - wie im hiesigen Fall von Seiten der Gemeinde entschieden - aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

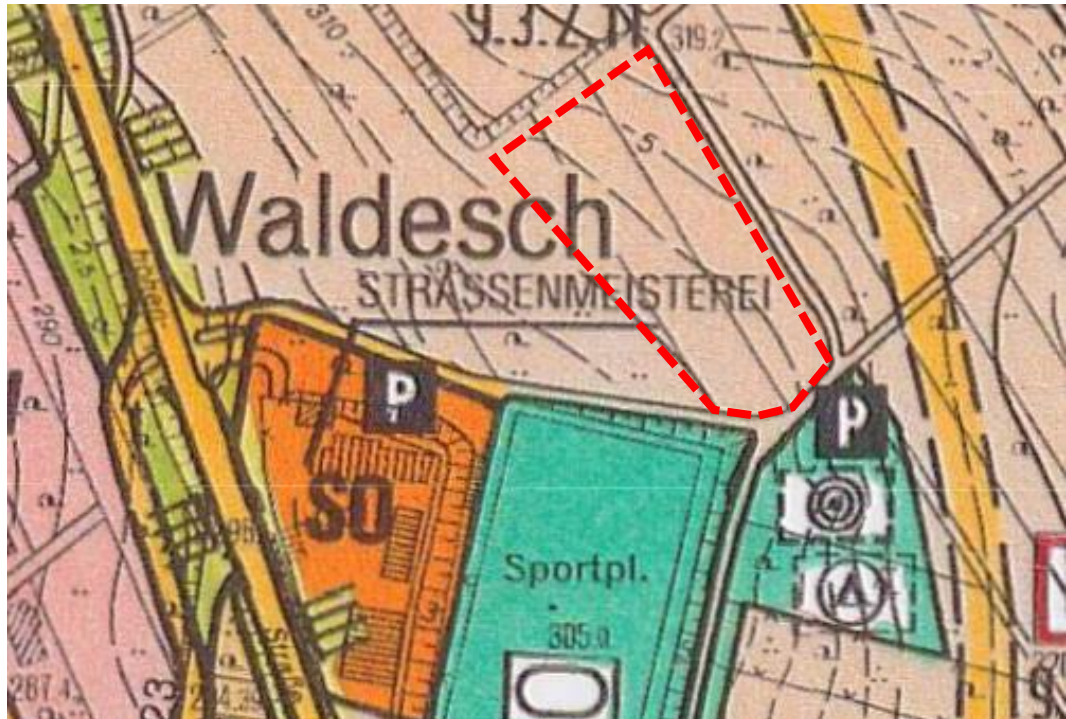


Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (rote Abgrenzung)

2.4 Schutzgebietsausweisung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums „Waldescher Rhein-Hunsrück“ (244.2).¹ Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ mit der Kennung LSG-7100-001.

Innerhalb der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“ (Landschaftsschutzverordnung Mittelrhein) vom 26. April 1978 wird unter § 1 (2) nachfolgender Hinweis bezogen auf die Lage eines Geltungsbereiches innerhalb eines Bebauungsplanes aufgeführt:

„Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes sind nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. [...]“²

Nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes, mit dem die Satzung rechtskräftig wird, werden die Flächen des Geltungsbereiches nicht mehr als Bestandteil des Schutzgebietes betrachtet.

¹ https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=244.2, Stand: 02.07.2024

² <https://naturschutz.rlp.de/Dokumente/rvo/lsg/LSG-7100-001.pdf>, Stand: 16.01.2025

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Für das Plangebiet weist das Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz keine Einträge aus.

In einer Entfernung von ca. 400 m gen Westen befindet sich innerhalb der Ortslage der Eschbach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Weitere Schutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

3. Wesentliche Planungsvarianten

Auf Grundlage der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von zusätzlichen Betreuungsplätzen innerhalb einer wohnraumstarken Gemeinde im Umkreis des Oberzentrums Koblenz) wurde von Seiten der Gemeinde eine Standort-/ Eignungsprüfung von potenziellen Flächen innerhalb der Ortslage durchgeführt und die Entscheidung für das hiesige Plangebiet getroffen. Eine zeitgemäße Umsetzung einer Kita mit geplanten 6 Gruppen konnte aufgrund der hierfür benötigten Grundstücksgröße und den verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung nicht an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde erfolgen. Ebenso bieten die im Umfeld zum Plangebiet liegenden Einkaufs-, Sport- und Freizeitstätten einen funktionalen Rahmen, die die Arrondierung einer Kita in das städtebaulich vorgeprägte bestehende Siedlungsumfeld begünstigen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerische und textliche Festsetzungen bzw. Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Hierdurch kann dem primären städtebaulichen Ziel, nämlich der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita), am geeignetsten Rechnung getragen werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (Kita) festgesetzt.

Bauleitplanerisch zulässig erklärt werden in den textlichen Festsetzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche demnach, neben der Errichtung einer KiTa als Hauptnutzung, alle in einem funktionalen Zusammenhang mit dieser Hauptnutzung stehenden baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Zu- und Abfahrten, Wege und Außenspielflächen mit Spielgeräten und Spielelementen sowie sonstige für eine KiTa erforderliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Begründung
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt geregelt:

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaubar sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die maximale Beanspruchung der Fläche durch die vorgenannten baulichen Anlagen wird mit einer GRZ von maximal 0,6 entsprechend begrenzt. Eine Überschreitung der so festgesetzten GRZ wird als unzulässig erklärt. Die Festsetzung dient zum einen der Entwicklung von einem KiTa-Neubau zur Unterbringung von sechs Spielgruppen inkl. technischen Räumlichkeiten, Küche etc. sowie baulichen Anlagen im Außengelände zur spielerischen Entwicklung der Kinder im Alltag. Zum anderen werden durch die Festsetzung eines hieraus resultierenden Grünanteils von mindestens 40% die Anlage des Außengelände mit großzügigen Grünanlagen sowie landschaftsgerechte Eingrünung der baulichen Anlagen hin zur angrenzenden Offen-Landschaft (Außenbereich) sichergestellt.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht zwingend der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind Festsetzungen jedoch möglich.

Da für den aktuellen Bebauungsplan noch kein finaler Architektenentwurf für ein Gebäudekonzept vorliegt, wurde auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen verzichtet. Die Einhaltung von Abstandsflächen nach Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft werden.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für eine naturnahe Gliederung des Plangebietes und zur Sicherung der verfolgten Nutzung einer Kindertagesstätte sind Einfriedungen mit einheimischen Laubgehölzhecken, Holzzäunen und transparente Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen zulässig. Städtebauliche / gestalterische unerwünschte Einfriedungen in Form von Mauern, Folienzäunen, Stacheldraht oder Profilmetall-Elementen sind nicht zulässig.

4.4 Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die landespflegerischen Festsetzungen dienen der Sicherung einer grünordnerischen Mindestgestaltungs- und Begrünungsqualität im Plangebiet und dienen gleichfalls auch den Belangen von Natur und Landschaft inkl. des Artenschutzes.

Durch die im B-Plan festgelegten Begrünungsmaßnahmen werden die vorhabenbedingt klimatischen Auswirkungen von baulichen Anlagen erheblich gemindert. Zur Unterstützung von ökologischen Strukturen und zur Minderung der klimatischen Versiegelungsauswirkungen sind nicht überbaute Flächen als Ziergarten

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

und /oder Nutzgarten im Bereich der KiTa durch die Anlage von gärtnerisch gepflegten Bereichen (z.B. Spiel-Rasen, Gehölzgruppen, blütenreiche Hochstauden u. ä.) herzustellen und zu erhalten.

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen besonderer Schwere auf die o.a. Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Nach Durchführung der Eingriffsbewertung gemäß „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in RLP“ ergab sich ein positiver Wert in Höhe von 15.263 Biotopwertpunkten (BW).

Somit ist eine **Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches** erforderlich. Die Bearbeitung zur Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen erfolgt bis zur Durchführung der Offenlage.

4.5 Belange des Natur- und Artenschutzes

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurde eine **Artenschutzprüfung** (siehe Anlage) durchgeführt, um artenschutzfachliche Belange zu untersuchen bzw. bei Vorkommen von Beeinträchtigungen Maßnahmen dagegen zu ergreifen.

Zu einer Einschätzung der lokalen Gegebenheiten und des örtlichen artenschutzrechtlich relevanten Artenbestands fand am 16.07.2024 eine **Ortsbesichtigung** statt.

Anhand einer **Relevanzprüfung** werden die Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatsbeständige Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Ein Vorkommen der folgend aufgeführten **Fledermaus- und Vogelarten** kann dagegen nicht ausgeschlossen werden und ist **potenziell** möglich:

- Breitflügelfledermaus
- Graues Langohr
- Großes Mausohr
- Zwergfledermaus

- Amsel
- Blaumeise
- Elster
- Goldammer
- Grauammer (streng geschützte Art)
- Hausrotschwanz
- Kohlmeise
- Ringeltaube

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Eine relevante Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen potenziell vorkommenden Arten führen könnte, wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Der Verbotstatbestand des Tötungs- und Verletzungsgebotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist dann gegeben, wenn sich das Lebensrisiko einer Art durch das Vorhaben in signifikanter Weise, durch eine deutliche Steigerung erhöht. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob sich unvermeidbare Betroffenheiten während der Bauphase ergeben.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen während der Bauphase **entstehen nicht**. Die hier betrachteten **Vogelarten** benötigen Bäume/ Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Durch den geplanten Bau KiTa entsteht keine Inanspruchnahme von Gehölzen. Der Verbotstatbestand "Tötung oder Verletzung" kann somit ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich ist als Nahrungshabitat für **Fledermäuse** geeignet. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt entsteht nicht, da für die jagenden Fledermäuse keine Beeinträchtigungen entstehen.

Bzgl. des sonstigen Tötungs- und Verletzungsrisikos z.B. Kollisionsrisikos wird keine Veränderung in Bezug zum Status quo erwartet.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG „Tötung oder Verletzung“, „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung“ und „Störung“ werden nicht erfüllt. **Maßnahmen sind somit nicht erforderlich**.

Um das Tötungs- und Verletzungsrisiko (insb. auch das der Eier und Nestlinge) jedoch zu vermeiden, sollte mit den Bauarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Avifauna zwischen den 1. Oktober und 1. März begonnen werden, damit die Arten aus dem Plangebiet vergrämt werden und keine Nester gebaut werden (**Vermeidungsmaßnahme**).

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Koblenzer Straße, die Bundesstraße 327 (Hunsrückhöhenstraße) querend, die zwischen der Ortslage und das durch Einzelhandel (Norma-Markt) und Sport- und Freizeitstätten geprägte Umfeld des Plangebietes verläuft. Der Querschnitt der zum Plangebiet führenden Erschließungsstraße misst Breiten von ca. 2,5 bzw. 3,20 m. Begegnungsverkehre sind in diesem Bereich eher schwierig zu bewerten, können jedoch durch Halten in Parkbuchten, die sich im Verlauf der Straße befinden und über Sichtbeziehungen verkehrstechnisch gelöst werden. Zusätzlich gibt es noch fußläufige Wegeverbindungen (südlich des Norma-Marktes, unterhalb der Bushaltestelle), die das Plangebiet mit der im Westen liegenden Ortsgemeinde verbinden.

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

4.7 Immissionsbelange

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 110 m zur Bundesstraße 327. Von der Höhenentwicklung her steigt das Gelände von der Zufahrt Bundesstraße (etwa 295 m ü. NHN) um ca. 16 m bis zum Plangebiet (etwa 311 m ü. NHN) an. Die Bundesstraße wird in dem Bereich der Zufahrt zum Plangebiet täglich von ca. 12.396 Kfz¹ (Messwerte aus 2018) bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h befahren, der LKW-Anteil liegt dabei bei ca. 5,1 %.

Durch das Verkehrsaufkommen können Geräuschemissionen auf das Plangebiet einwirken, die Auswirkungen auf die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa) haben könnten.

Wird davon ausgegangen, dass für das Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) wie für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) angenommen werden können, da zum einen eine KiTa auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig ist; gelten tagsüber max. Orientierungswerte von 55 dB(A). Die Nacht-Werte sind in diesem Zusammenhang nicht relevant, da nachts kein KiTa -Betrieb stattfindet.

Bei Betrachtung der zuvor beschriebenen Parameter (Entfernung B 327 zum Plangebiet, KFZ-Aufkommen bei Höchstgeschwindigkeit, Orientierungswerte vergleichbar zu einem WA) bezogen auf das Plangebiet, sind Emissions-Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße nicht zu erwarten, da die Orientierungswerte (tagsüber) von 55 dB(A) eines Allgemeinen Wohngebiets anhand einer überschlägigen Ermittlung² bereits in einem Abstand von 75 m zur B 327 unterschritten werden.

4.8 Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich wurde ein Fachbeitrag Entwässerung³ erarbeitet, der die Ver- und Entsorgung im Plangebiet und dessen Umfeld untersucht hat.

Folgende **relevante Inhalte aus dem Fachbeitrag** wurden bezogen auf die Ver- und Entsorgung nachfolgend zusammengefasst:

¹ Bundesanstalt für Straßenwesen (bast); https://www.bast.de/DE/Verkehrstechnik/Fachthemen/v2-verkehrszaehlung/Daten/2018_1/Jawe2018.html?cms_map=0&cms_filter=true&cms_jahr=Jawe2021&cms_land=7&cms_stTyp=B&cms_str=B327&cms_dtvKfz=&cms_dtvSv=; Stand: 2101.2025

² Beurteilung im vereinfachten Verfahren (lange gerade Straße)

³ Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kessel“, Fachbeitrag Entwässerung, Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 07/2025

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung des Plangebiets:

Die Variante 1 ist eine Rückhaltung des Regenwassers über ein unterirdisches RRB. Daraus ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 46 m³ für eine angenommene Befestigung von ca. 60% der Gesamtfläche. Für Wege- und Verkehrsflächen wurden durchlässige Befestigungen nach DWA M 153 gewählt. Als Drosselwassermenge des Plangebietes wurden 6 l/s gewählt, das entspricht ca. 50% der zulässigen Drosselwassermenge.

Ob die Entwicklung von Gründächern berücksichtigt werden kann, ist final durch die Ortsgemeinde noch nicht entschieden. Unabhängig von den Regelgehalten des Bebauungsplanes kann die Gemeinde dies auch im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren umsetzen.

Die Variante 2 ist eine Rückhaltung des Regenwassers über Gründächer und ein unterirdisches RRB. Daraus ergibt sich ein Rückhaltevolumen von 10 m³ für eine angenommene Befestigung von ca. 60% der Gesamtfläche. Für Wege- und Verkehrsflächen wurden durchlässige Befestigungen nach DWA M 153 gewählt. Als Drosselwassermenge des Plangebietes wurden im Mittel 6 l/s gewählt, das entspricht ca. 50% der zulässigen Drosselwassermenge.

Außengebietswasser:

Die Entwässerung des angrenzenden Außengebiets (ca. 2,5 ha) muss mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt werden. Grundsätzlich muss geklärt werden, ob das Außengebietswasser in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken auf dem Plangebiet zurückzuhalten ist.

Bei der Betrachtung der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes müssen zwingend Maßnahmen zur Begrenzung des Zuflusses aus dem Außengebiet berücksichtigt werden.

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz:

Regen- und Schmutzwasser müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Es muss geprüft werden, inwieweit ein Anschluss des Regenwassers an ein Fließgewässer möglich ist, um die Fremdwasserbelastung des Mischwasser-netzes zu verringern. Die Bestimmung der gesamten Drosselwassermenge muss in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken erfolgen. Unseres Erachtens kann die Gesamtabflussmenge auf Plan- und Außengebiet durch die vorgeschlagenen Rückhaltevolumina verringert werden.

Löschwasserversorgung:

In Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Rhein-Hunsrück-Wasser Zweckverband muss geprüft werden, ob die Grundsicherung über vorhandenes Volumen

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

des Löschwasserbehälters des Nachbargrundstückes (Norma) oder das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden kann. Eine unabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert ein Beckenvolumen von 192 m³. Eine Kombination von Löschwassertank und Regenrückhaltebecken ist mit erhöhtem Wartungsaufwand (Reinigung der abgelagerten Stoffe am Boden) durchaus möglich.

Wasserbilanz:

Die Wasserbilanz wird durch die Bebauung signifikant verändert. Mit der Verwendung durchlässiger Flächen und Gründächern nähern sich die Werte für Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung den Werten eines natürlichen Abflusses an.

Für den Geltungsbereich werden entsprechend der Vorgaben aus dem Fachbeitrag Flächen zur Regenrückhaltung als zulässig erklärt, die jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches konkret verortet werden, um eine Flexibilität der künftigen Lage innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die entwässerungstechnische Ausführung wird final auf Ebene der Baugenehmigungsbehörde entschieden.

4.9**Starkregen-/ Sturzflutenereignisse**

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden. Umso wichtiger ist es, die Risiken für Ortslagen durch Starkregen bzw. Sturzfluten abzuschätzen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.¹

Deren Ergebnisse sind in einer Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ zusammengestellt, siehe nachfolgende Abbildung².

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, Stand: 02.07.2024

² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 02.07.2024.

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

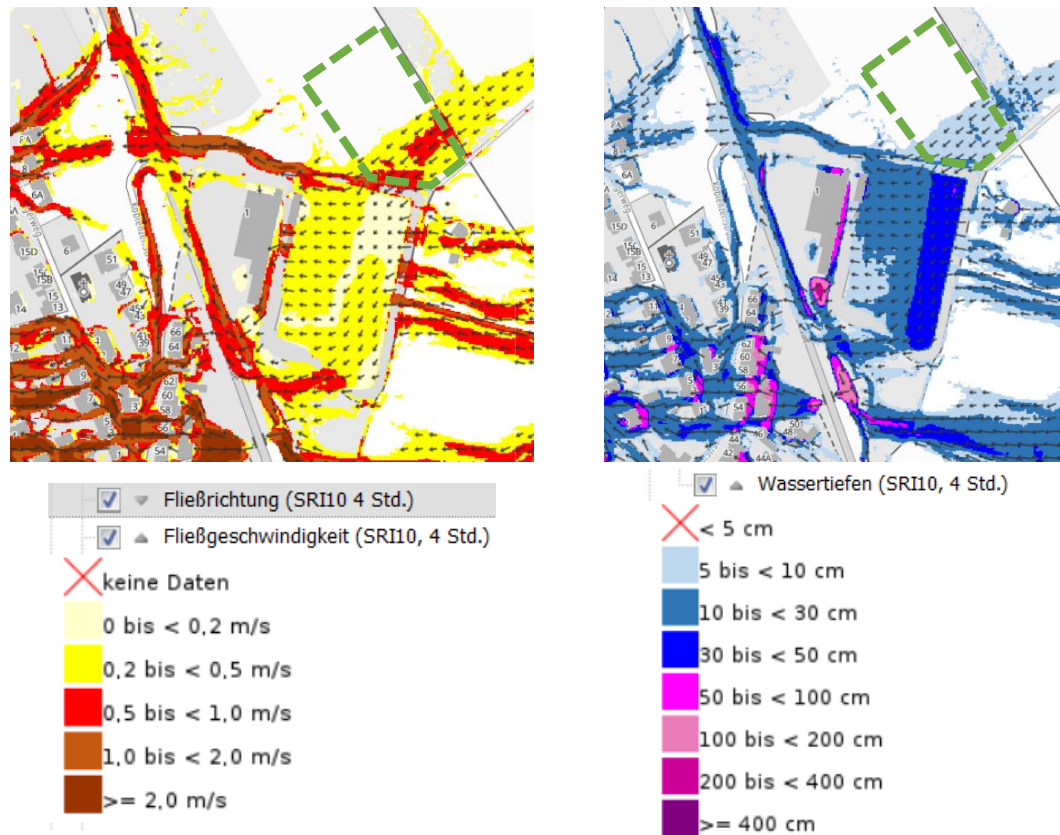


Abb. 6: Darstellung eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich (grün gestrichelt)

Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer bzw. vier Stunden sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 1,0 m/s zu erwarten.

„Bei der Klassifikation von Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten wurden die Klassengrenzen und Farben u.a. so gewählt, dass die Klassen der Wassertiefen zwischen 30 cm und 1 m und die Klassen der Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 1 m/s durch kräftigere Farben (blau/violett bzw. gelb/rot) besonders hervorgehoben sind. Diese Werte markieren die Grenzbereiche, ab denen sich im Wasser stehende oder gehende Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.“¹

Das übrige Niederschlagswasser, welches nicht von der unversiegelten Fläche aufgenommen werden kann, wird über ein unterirdisches RRB zurückgehalten. Regen- und Schmutzwasser müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10362/>
Stand: 07.12.2023

Begründung

(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß Fachbeitrag Entwässerung¹ wird „die Wasserbilanz durch die Bebauung signifikant verändert. Mit der Verwendung durchlässiger Flächen und Gründächern nähern sich die Werte für Abfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung den Werten eines natürlichen Abflusses an.“

Für die Ortsgemeinde Waldesch wurde im August 2023 durch das Büro Berres Ingenieurgesellschaft mbH ein Starkregenvorsorgekonzept erarbeitet. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse aus dem Gutachten zitiert:

„Im Ergebnis der Studie bleibt festzuhalten, dass für die behördliche Genehmigung zur Erschließung neuer Flächen im Einzugsgebiet der Kläranlage Waldesch sowohl die schrittweise Reduzierung des Fremdwasserzuflusses zur Kläranlage als auch die Pufferung/Drosselung von Außengebietswasser erforderlich sind. Letztere Maßnahmen sind generell auch für die Starkregenvorsorge sinnvoll.“²

Durch Begehungen der Ortslage und Workshops mit Vertretern der Gemeinde, Bürgern und der Feuerwehr wurde für die Ortsgemeinde ein Maßnahmenkatalog erarbeitet, der potentielle Konfliktbereiche innerhalb der Ortslage aufführt und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung bei Starkregenereignissen und der Einleitung von Regenwasser vorschlägt. Relevante Aussagen zum Umfeld des hiesigen Geltungsbereiches werden nachfolgend aufgeführt:

Kanalzulauf unterhalb der Grillhütte

Situation:

- Außengebietswasser fließt ungebremst in den Mischwasserkanal.

Es wird geprüft, inwieweit das Außengebietswasser aus dem MW-Kanal entkoppelt werden kann.³

5.3.5. M26: Außengebietsentwässerung im Bereich Grillhütte / Sportplatz

Status Quo:

- Außengebietswasser fließt ungebremst in den Mischwasserkanal.

Maßnahmen:

- Anlegen einer Mulde von der Grillhütte entlang des Weges zur Mulde Richtung Durchlass Wiesengrund.

- Aufnahme in das Generalentwässerungskonzept mit dem Ziel der hydraulischen Überprüfung.

- Prüfung / Anlage eines Regenrückhaltebeckens⁴.“

¹ Ortsgemeinde Waldesch, Bebauungsplan „Kita Am Kessel“, Fachbeitrag Entwässerung, Büro Kocks Consult GmbH, Koblenz, Stand: 07/2025

² Ortsgemeinde Waldesch Starkregenvorsorgekonzept, Büro Berres Ingenieurgesellschaft mbH, Riegenroth, Stand: 28.08.23, Anlage 2: Erläuterungen (Konzept), S. 31

³ Ortsgemeinde Waldesch Starkregenvorsorgekonzept, Büro Berres Ingenieurgesellschaft mbH, Riegenroth, Stand: 28.08.23, Anlage 2: Erläuterungen (Konzept), S. 51

⁴ Ebenda, S. 56

Begründung
(Konzeptionsfassung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

5. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes ist in der folgenden Tabelle (gerundet) aufgelistet:

Tab. 1: Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich B-Plan			0,74 [in ha]	100 %
Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (KiTa)			0,74	100 %

6. Kosten und Finanzierung

Die mit der Erstellung und Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Ortsgemeinde übernommen.

Koblenz, Juli 2025
Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure