

---

# ORTSGEMEINDE PLAIDT

---



## **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „UNTER DER BEUL“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Plaidt  
2. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan „Unter der Beul“  
Begründung

**Stand:**

09.02.2024

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG .....	4
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	5
2.1	Formelles Verfahren .....	5
2.2	Beschleunigtes Verfahren .....	6
2.2.1	Anwendungsvoraussetzung .....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION .....	9
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf .....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Verkehrsflächen .....	12
5.4	Grünflächen .....	12
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	14
5.5.1	Wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen .....	14
5.5.2	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR .....	15
6.1	Wasserversorgung .....	15
6.2	Abwasserbeseitigung .....	15
6.3	Stromversorgung .....	15
7	BODENORDNUNG .....	16
8	FLÄCHENBILANZ .....	16
9	UMWELTRELEVANTE BELANGE .....	16
	ANLAGEN .....	19

---

## 1 ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG

---

Anlass für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau eines 4-gruppigen Kindertagesstätte im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Ortsgemeinde Plaidt.

Mit der angestrebten 2. Änderung und Erweiterung soll westlich des Einmündungsbereichs „Saffiger Straße/ Koberner Weg“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung statt eines Mischgebiets ausgewiesen werden.

In der Ortsgemeinde Plaidt ergibt sich auf der Grundlage der Vorgaben aus der Novelle des Kita-Zukunftsgesetzes sowie der Entwicklung der Geburtenzahlen im Ortsgemeindegebiet der Bedarf nach Erweiterung des Platzangebotes für die Kinderbetreuung für Kinder < 6 Jahren.

Im Rahmen einer Bestandsanalyse hat sich gezeigt, dass im Gebiet der Ortsgemeinde Plaidt lt. Statistischem Landesamt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 389 Kinder unter 6 Jahren leben. Damit setzt sich der seit dem Jahr 2015 (= 315 Kinder) erkennbare Trend nach Zunahme dieser Altersgruppe fort.

Die in der Ortsgemeinde vorhandenen Einrichtungen für die Kinderbetreuung weisen jedoch nur ein begrenztes Potenzial auf.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist festzustellen, dass die Ortsgemeinde die an sie gestellte Aufgabe nach Bereitstellung eines ausreichend bemessenen Platzangebotes zurzeit nur im eingeschränkten Maß erfüllen kann.

Insbesondere kann die benötigte Anzahl von Plätzen nicht über das bereits vorhandene Angebot in der Ortsgemeinde befriedigt werden. Hieraus ergibt sich nach § 1 (3) BauGB ein planerischer Handlungsbedarf in der Ortsgemeinde in Form der Erweiterung des Angebots an Betreuungseinrichtungen für Kinder bis 6 Jahren. Hierzu ist neben der in Umsetzung befindlichen Erweiterung der katholischen Kindertagesstätte „St. Willibrord“ die Neu-Errichtung im Bebauungsplangebiet „Unter der Beul“ angedacht.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Betreuungseinrichtungen für (Klein-) Kinder ist ein wesentlicher Baustein für eine attraktive Wohngemeinde.

Damit kann insbesondere den in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten sozialen Bedürfnissen junger Familien Rechnung getragen werden und auf deren persönliche Lebensumstände wie etwa die Berufstätigkeit beider Elternteile eingegangen werden. Gerade die Vereinbarkeit von Familie und Beruf erfordert die Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur, um als attraktiver und konkurrenzfähiger Wohnstandort wahrgenommen zu werden. So beeinflusst die Intensität einer bedarfsgerechten Ausstattung eines Betreuungsangebotes für Kinder die Familienplanung, die Beteiligung am Arbeitsmarkt, die geschlechtsspezifische Erziehung und die (vorschulische) Bildung.

Aus diesem Grund sind die Schaffung und der Ausbau eines bedarfsgerechten und attraktiven Angebots für die Betreuung der Kinder bis 6 Jahre ein wesentliches Planungsziel der Ortsgemeinde Plaidt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Belange sowie der zentralörtlichen Stellung der Ortsgemeinde und den sich hieraus ergebenden Aufgaben auch im Bereich der sozialen Infrastruktur hat die Ortsgemeinde zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplans veranlasst. Auf diese Weise können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele im Bereich der sozialen Infrastruktur geschaffen werden.

Des Weiteren kann Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Die Inanspruchnahme einer bereits beplanten und für Siedlungszwecke vorgesehenen Fläche entspricht dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, der ebenfalls in § 1a (2) BauGB und dem Ziel Z 31 des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz definiert ist.

In zusammengefasster Form lassen sich für diesen Änderungsinhalt folgende Planungsziele definieren:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung und hier insbesondere junger Familien nach Bereitstellung eines entsprechenden Betreuungsangebotes,
- die Sicherung und Weiterentwicklung eines kindgerechten (vorschulischen) Bildungs- und Betreuungsangebotes,
- Förderung einer zeitgemäßen Familienpolitik, die auch den Interessen der Erwachsenen bezüglich der Aufnahme einer Erwerbstätigkeit und ihren Interessen nach optimaler Wahrnehmung ihrer beruflichen Perspektiven Rechnung trägt; hieraus ist eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf abzuleiten,
- Stärkung der Attraktivität und der Konkurrenzfähigkeit der Ortsgemeinde als Wohnstandort im interkommunalen Vergleich durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur.

Für die Errichtung der Kindertagesstätte am angedachten Standort ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs um die Parzelle Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 219/4 notwendig.

Darüber hinaus soll die Festsetzung einer Parkplatzfläche auf dem Flurstück Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 830/2 (Größe = 598 m<sup>2</sup>) erfolgen. Dieses Flurstück grenzt unmittelbar östlich an den Kreuzungsbereich „Koberner Straße/ Hummerichstraße“ an. Aus Sicht der Ortsgemeinde besteht ein planerisches Erfordernis für die Unterbringung des anlagenbezogenen Verkehrs der Kindertagesstätte auf dieser Fläche.

Weiterhin ist auf einer Teilfläche der Parzelle Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 174/52, die am südlichen Rand des Wohngebiets liegt, die Umwidmung einer öffentlichen in eine private Grünfläche angedacht. Die Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche ist bisher mit „Spielplatz“ festgelegt. Die Fläche ist Bestandteil einer zusammenhängenden Grünfläche, in der auch ein Lärmschutzwall integriert ist und grenzt unmittelbar an die privaten Baugrundstücke an.

Die Umsetzung dieser Maßnahme entspricht ebenfalls nicht mehr der Planungsabsicht der Ortsgemeinde Plaidt. Insofern ist die seinerzeit getroffene Festsetzung „funktionslos“ und es bedarf einer Anpassung.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Formelles Verfahren

#### a) Übersicht über das Verfahren

Der Ortsgemeinderat Plaidt hat in seiner Sitzung am 30.06.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Unter der Beul“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Die frühzeitige frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 Bau-gesetzbuch fand in der Zeit vom 09.08.2023 bis einschließlich 25.08.2023 statt.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens einer Privatperson eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... 2024 die Abwägung vollzogen und die Durchführung Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung dieser Verfahren.

Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung der Ortsgemeinde Plaidt informiert und am Verfahren beteiligt.

Anregungen können nur zu den von der 2. Änderung und Erweiterung betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vorgetragen werden.

#### b) Teilaufhebung 1. Änderung und Erweiterung

Von der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind die in der Planurkunde abgegrenzten Bereiche der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Erweiterung betroffen.

Die „sonstigen“ im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegenden Flächen sind nicht Bestandteil der 2. Änderung und Erweiterung. Für diese gelten die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert weiter.

Mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die bisherigen zeichnerische und textlichen Festsetzungen für die betroffenen Teilflächen aufgehoben.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Sofern diese keine Rechtskraft erlangt oder wird die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans aufgehoben (z.B. in einem Normenkontrollverfahren), gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung und Erweiterung unverändert weiter.

Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, wird für die Errichtung der Kindertagesstätte am angedachten Standort eine Erweiterung des Geltungsbereichs in südliche Richtung um die ehemalige Parzelle Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 219/4 (= 710 m<sup>2</sup>, jetzt Bestandteil der Parzelle Nr. 226/22) sowie Nr. 219/11 (= ca. 691 m<sup>2</sup>) notwendig.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Flurstück Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 830/2 mit einer Größe von 598 m<sup>2</sup> bisher nicht durch einen Bebauungsplan oder einer sonstigen Satzung überplant ist.

## **2.2 Beschleunigtes Verfahren**

Aus planungsrechtlicher Sicht kann das Planvorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. des § 13a BauGB eingestuft werden.

Wie in Kapitel 1 dargelegt, dienen die Änderungsinhalte im Wesentlichen der Anpassung an die zwischenzeitlich geänderten Ansprüche im Hinblick auf die Sicherung und

Weiterentwicklung des Angebots von sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Ortsgemeinde Plaidt sowie der „Funktionslosigkeit“ getroffener Festsetzungen aufgrund geänderter Planungsabsichten.

## 2.2.1 Anwendungsvoraussetzung

### Grundfläche

Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Planungsfall ist gegeben, da es sich – wie dargelegt - um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Hinzu kommt, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im vorliegenden Bebauungsplan unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Ermittlung der Grundfläche heranzuziehenden Bauflächen haben eine Gesamtgröße von rund 7.858 m<sup>2</sup>. Somit kann die in § 13a (1) definierte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht werden.

### Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB

Die zur Änderung anstehende Parzelle liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB (= Natura 2000-Gebiete).

In einer Entfernung von ca. 120 m zur nördlichen Grenze des Änderungsbereichs liegt das FFH-Gebiet 5610-301 „Nettetal“.

Damit wird der lt. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) Kapitel 4.2.2 „Abstände in der Bauleitplanung“ definierte Schwellenwert von 300 m Mindestabstand zu einem Natura-2000-Gebiet unterschritten.

Eine Beeinträchtigung kommt grundsätzlich in Betracht, wenn

- FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete oder Teile unmittelbar überplant werden und dabei eine den Schutzzweck störende Nutzung vorgesehen wird oder
- eine störende Nutzung in der Umgebung eines solchen Schutzgebiets vorgesehen wird und diese Störung in das Schutzgebiet hineinwirkt und damit den Umgebungsschutz nach Art. 6 (3) Satz 1 FFH-RL auslöst.

Vorliegend erfolgt die Überplanung eines Gebiets, für das bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt. Zur Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet festgesetzt. Auf dessen Grundlage hätte sich eine wohnbauliche und/ oder gewerbliche Nutzung gemäß der in § 6 (1) BauNVO verankerten Zweckbestimmung entwickeln können. Mit der 2. Änderung und Erweiterung wird keine Grundstücksnutzung ermöglicht, die einen wesentlich hiervon abweichenden Störgrad zulassen wird. Dies gilt im Übrigen auch für die sonstigen Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die künftig durch die 2. Änderung „herbeigeführte“ Nutzungsänderung rückt weder erstmalig bzw. noch näher an das Schutzgebiet heran. Bereits heute sind somit anthropogene Vorbelastungen vorhanden.

Das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie dessen Vollzug führen nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen zu der Einschätzung, dass von den beabsichtigten Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung kaum andere oder weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgebiets ausgehen könnten als sie schon nach dem gegenwärtigen Zustand des Gebiets vorhanden sind. Der umweltbezogene Status quo erfährt keine Verschlechterung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen zum derzeitigen Stand der Planung nicht vor.

### Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das vorliegende Verfahren hat die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Da die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, reduzieren sich die Anforderungen an die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob 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 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Ist dies nicht der Fall, kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich nicht um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 gemäß der Anlage 1 zum UVPG. Ebenso wenig ist ein Vorhaben nach LUVPG betroffen.

Mit der Planung soll die Entwicklung raumverträglicher Vorhaben gesteuert werden. Auf diese Weise soll insbesondere eine verträgliche Zuordnung von einzelnen Nutzungen zueinander erreicht werden und erhebliche Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Einrichtungen soweit wie möglich vermeiden werden.

Für das geplante Vorhaben ist somit keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) i.S. des § 5 UVPG durchzuführen bzw. es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit liegen diese Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens vor und § 13a (1) Satz 4 BauGB steht dem nicht entgegen.

### Eingriffsregelung

Ebenso wird die Eingriffsregelung im vorliegenden Planungsfall nicht angewendet. Die Frage der Anwendbarkeit der Eingriffsregelung ist in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB geregelt.

Demnach gelten in den Fällen des Absatzes 1, Satz 2 Nr. 1 (= Vorhaben mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung/ Änderung oder Erweiterung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zudem werden mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auch keine Flächen berührt, für die im Ursprungs-Bebauungsplan bzw. in der 1. Änderung und Erweiterung etwaige landespflegerische Festsetzungen mit einer Ausgleichsfunktion für die zu erwartenden Eingriffe getroffen worden sind.

Für die betroffene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist in der Textfestsetzung geregelt, dass eine Wiesenfläche durchmischt mit Wildkräutern anzulegen ist und mit Bäumen I. oder II. Ordnung der anliegenden Pflanzlisten zu überstellen ist. Zu den anliegenden Baugrundstückflächen ist der Spielplatz mit einer mind. 2m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern der anliegenden Pflanzlisten abzugrünen. Die Spielplatzfläche darf nicht mehr als max. 30% versiegelt werden.

Der mit der Festsetzung definierte „Grüncharakter“ der betroffenen Flächenteile wird grundsätzlich beibehalten.



---

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

Die Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung weichen im Bereich der geplanten Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Pellenz ab.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird im vorliegenden Planungsfall somit nur teilweise entsprochen. Die Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist bei der Anwendung des § 13a BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich.

Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist – unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen - grundsätzlich gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebs und der hinzukommenden Gemeinbedarfsfläche – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet.

Die Verbandsgemeinde wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens vornehmen.

---

### 4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

---

Nachfolgend sind die für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans relevanten Festsetzungen aufgelistet:

- a) Hinweis: Die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke Gemarkung Plaidt Flur 6, Nrn. 225/11, 226/20, 226/21, 230/22, 230/23, 230/24 sind zwischenzeitlich zu der Parzelle Nr. 226/26 vereint worden.
  - Festsetzung eines Mischgebiets auf den Flurstücken Gemarkung Plaidt Flur 6, Nrn. 225/11, 226/21 und 230/24 sowie weitere Festsetzungen wie zum Maß der baulichen Nutzungen, Bauweise, Zulässigkeit von Garagen, Nebenanlagen und Stellplätzen, Immissionsschutzmaßnahmen, Gestaltung und Grünordnung.
  - Festsetzung einer privaten Grünfläche zwecks Errichtung eines Lärmschutzwalls auf dem Flurstück Gemarkung Plaidt Flur 6, Nrn. 226/20 und 230/23.
  - Festsetzung einer Teilfläche der Parzelle Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 174/52 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und grünordnerischen Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung der Fläche.

Das Flurstück Gemarkung Plaidt Flur 6, Nrn. 830/2 ist – wie bereits erwähnt – bisher noch nicht überplant worden.

Die Parzelle Nr. 230/22, die nicht Inhalt der 2. Änderung ist, ist als öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) festgesetzt.

---

## **5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **5.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf auf den Flurstücken Gemarkung Plaidt Flur 6, Nr. 226/22 vorgesehen. Gemäß der Planungsabsicht der Ortsgemeinde wird die Zweckbestimmung mit Kindertagesstätte definiert.

In Kapitel 1 dieser Begründung ist der Anlass und das Erfordernis für die Errichtung einer Kindertagesstätte erläutert. Auf die Ausführungen in Kapitel 1 wird daher zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

Mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wird zum Ausdruck gebracht, dass die künftige Einrichtung der Allgemeinheit zugutekommt und dieser zur Verfügung steht.

In Ergänzung hierzu wird die o.a. Zweckbestimmung angegeben. Grundsätzlich ist die Spanne der möglichen Nutzungen einer Fläche für den Gemeinbedarf groß.

Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer Zweckbestimmung zwingend notwendig. Nur auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung vorgenommen werden, da je nach Nutzung unterschiedliche Auswirkungen von einer Gemeinbedarfsfläche ausgehen können.

Im vorliegenden Fall wird die Zweckbestimmung mit „Kindertagesstätte“ angegeben, die als sozialadäquate Einrichtung der Betreuung von Kindern dient. Sie steht in der Trägerschaft der öffentlichen Hand (= Ortsgemeinde Plaidt).

Entsprechend der Legaldefinition des § 7 (1) Nr. 1 Sozialgesetzbuch sind Anlagen für die Kinderbetreuung Einrichtungen, in denen Kinder bis zum vollendeten 14. Lebensjahr zeitweise oder ganztägig beaufsichtigt und gefördert werden.

Die beabsichtigte Einrichtung in der Ortsgemeinde richtet sich an die Betreuung von Kindern im Vorschulalter. Dies beinhaltet auch das Angebot für die Tagesbetreuung von Kindern bis 3 Jahren.

Mit der Bereitstellung dieser Einrichtung leistet die Ortsgemeinde einen wesentlichen Beitrag für die soziale Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Insbesondere kann hiermit der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in der Gemeinde befriedigt bzw. gedeckt werden.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass es sich bei der geplanten Kindertagesstätte nicht um eine reine gebietsbezogene Einrichtung i.S. des § 3 (2) Nr. 2 BauNVO handelt.

Im Hinblick auf den künftigen Einzugsbereich kann eine feste Gebietsabgrenzung, wie dies im Zulässigkeitskatalog zum reinen Wohngebiet in § 3 (2) Nr. 2 BauNVO verankert ist, im vorliegenden Fall nicht vorgenommen werden.

Dies bedeutet damit auch, dass der Einzugsbereich nicht allein durch das Kriterium der fußläufigen Erreichbarkeit abgegrenzt werden kann. Vielmehr ergibt sich ein übergebietlicher Einzugsbereich. Aus der sich hieraus ergebenden Wegelänge werden die Eltern auf die Nutzung des Kraftfahrzeugs angewiesen sein. Zusätzlich kann der Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel („Kindergartenbus“) möglich sein.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der Geräuschpegel, den die Kinder verursachen, von benachbarten Grundstücken hinzunehmen ist. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung sind die von Kindern hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen u.a. in Kindertagesstätten im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen.

Allerdings ist von dieser immissionsschutzrechtlichen Privilegierung der An- und Abfahrtsverkehr der Pkw der Eltern nicht erfasst.

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den an- und abfahrenden Verkehr ist anzuführen, dass sich dieser Verkehr nur auf die bestimmte Tageszeiten beschränkt und sich an den Öffnungszeiten der Einrichtung orientiert (i.d.R. zwischen 07.00 und 17.00 Uhr). Zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) ist der Kindertagesstätte ebenso wenig geöffnet wie am Wochenende. Vor diesem Hintergrund kann der Anspruch der angrenzenden Wohnbebauung im Hinblick auf die Gewährleistung eines höchstmöglichen Maßes an Wohnruhe gewährleistet werden. Hinzu kommt, dass die Kindertagesstätte unmittelbar am Einmündungsbereich der „Saffiger Straße/ Koberner Straße“ errichtet wird. Dieser Einmündungsbereich ist gleichzeitig der „Eingang“ in das Plangebiet. Dies bedeutet, dass der Zielverkehr zur Kindertagesstätte die innergebietlichen Erschließungsstraßen nicht beanspruchen muss und unmittelbar über die „Saffiger Straße“ (= L 123) abfließen kann.

Für die aus dem Baugebiet „Unter der Beul“ stammendem Besucher der Kindertagesstätte ist eine günstige fußläufige Erreichbarkeit gegeben. So liegen die Siedungsflächen des gesamten Plangebiets in einer fußläufig zumutbaren Entfernung zum geplanten Standort (= < 800 m).

Neben der o.a. Hauptnutzung sind im Plangebiet ebenso die dazugehörigen Zubehöranlagen wie etwa Stellplätze für die Mitarbeiter/innen und Besucher, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) zulässig.

Weiterhin sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die Unterbringung von Spiel-, Kommunikations- und Grünflächen für die Altersgruppe der Kinder im Vorschulalter zulässig.

Hierzu gehören befestigte Wege ebenso wie bauliche Anlagen (z.B. Hinweisschilder, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Abstellplätze für Fahrräder, Spielgeräte, Einfriedungen, Gebäude und Räume für die Unterstellung von Geräten).

Zwingende Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zur definierten Hauptnutzung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung entsprechend der definierten Zweckbestimmung.

Vor diesem Hintergrund wird für die Gemeinbedarfsfläche lediglich eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese gibt vor, welche Flächen künftig maximal für eine bauliche Entwicklung herangezogen ist.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form einer Geschoßflächenzahl, der Höhe baulicher Anlagen und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse werden nicht getroffen. Hierfür besteht aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis. Da das geplante Vorhaben in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand (= Ortsgemeinde Plaidt) steht, darf eine sich in

die Umgebungsbebauung einfügende Bebauung bzw. keine verunstaltend wirkende Bebauung erwartet werden.

Im Hinblick auf die angedachte Planung mit einer Erweiterung des Hauptgebäudes, der Stellplätze sowie den Spiel- und Aufenthaltsflächen einschließlich der dazugehörigen Zubehöranlagen wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 (1) BauNVO von GRZ = 0,7 festgesetzt.

Auf diese Weise kann insbesondere für die angedachte Gestaltung des Außengeländes mit Wegen, Kommunikations- und Spielflächen sowie einem Stellplatzangebot ein entsprechender Spielraum geschaffen werden.

Außerdem entspricht die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufende Maßnahme dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bzw. dem Planungsgrundsatz mit dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung.

### 5.3 Verkehrsflächen

Auf dem Flurstück Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 830/2 (Größe = 598 m<sup>2</sup>) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese dient als öffentlicher Parkplatz ausschließlich der Kindertagesstätte und hier der Unterbringung des anlagenbezogenen Verkehrs.

Mit der Festsetzung soll insbesondere für die Bediensteten ein Parkplatzangebot bereitgestellt werden. Zur Klarstellung wird dies in der Festsetzung bzw. der Zweckbestimmung der Parkplatzfläche zum Ausdruck gebracht.

Ein „wildes“ Parken aufgrund eines fehlenden Angebots an geeigneten Parkflächen soll vermieden werden. Dies würde in gewisser Art auch zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe im Bereich des festgesetzten Wohngebiets führen.

### 5.4 Grünflächen

Eine Teilfläche der Parzelle Gemarkung Plaidt, Flur 6, Nr. 174/52, die am südlichen Rand des Wohngebiets liegt, wird künftig als private Grünfläche festgesetzt.

Wie bereits erwähnt, entspricht die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nicht mehr der Planungsabsicht der Ortsgemeinde Plaidt.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung sollen die grundsätzlichen Planungsziele nach Anlage einer „Grün dominierten“ Fläche beibehalten werden. Vor diesem Hintergrund bleibt die Festsetzung als Grünfläche unverändert und der schon vorhandene „grüne Charakter“ der Fläche bleibt erhalten und dauerhaft gesichert.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind grundsätzlich nur in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Zweckbestimmung und lediglich in untergeordneter Form zulässig.

Zur Konkretisierung der künftigen Nutzung wird die Zweckbestimmung mit „Erholungsgrün“ angegeben. Mit dieser Festsetzung eröffnet die Ortsgemeinde die Nutzungsmöglichkeit für die künftige Nutzung durch die angrenzenden bebauten Grundstücke Rechnung.

Die Nutzung der Grünflächen ist auf einen bestimmten Personenkreis eingeschränkt. In erster Linie sollen sie den unmittelbar angrenzenden Baugrundstücken dienen.

Keinesfalls sollen die Grünflächen für Jedermann (= Allgemeinheit) „frei zugänglich sein“. Aus diesem Grund wird die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch den Zusatz „Privat“ ersetzt.

Der Zusatz „Privat“ bringt zum Ausdruck, dass keine für jedermann zugängliche Einrichtung geschaffen wird. Vielmehr wird sich der Nutzerkreis der im Plangebiet entstehenden bzw. vorhandenen Grünflächen auf den Eigentümer bzw. den jeweiligen Nutzungsberechtigten/Pächter beschränkt.

Ergänzend hierzu werden weitere Festsetzungen getroffen. Diese haben in erster Linie das Ziel den Grünflächencharakter sowie die definierte Zweckbestimmung weitergehend zu bestimmen und umzusetzen.

Hierbei findet eine Überlagerung mit „sonstigen“, im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB benannten Regelungsinhalten statt.

So wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB die bisherige grünordnerische Maßnahme aufrechterhalten. Die Grünfläche ist als Wiesenfläche durchmischt mit Wildkräutern anzulegen und mit Bäumen I. oder II. Ordnung zu bepflanzen. Zu den anliegenden Baugrundstücksflächen ist die Fläche mit einer mindestens 2m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern der anliegenden Pflanzlisten abzugrünen.

Wie bereits erwähnt, soll als Ziel ein begrünter Ortsrandcharakter aufrechterhalten werden. Dies bedingt u.a. die Steuerung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen und Einfriedungen.

Grundbedingung für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen ist der räumlich-funktionale Zusammenhang zur Hauptnutzung. Hierzu gehören beispielsweise Lauben und Kommunikationsflächen.

Dem Festsetzungscharakter einer Grünfläche entspricht das klare Überwiegen des Grünanteils. Dementsprechend dürfen bauliche Anlagen nur einen geringen Flächenanteil beanspruchen. Hierzu wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen im Verhältnis 0,05:1 zulässig sind. Die Verhältniszahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Gebäudefläche je m<sup>2</sup> Grünfläche maximal zulässig sind. Als maßgeblicher Wert für die Ermittlung ist die im Bebauungsplan jeweils als Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Mit der Verwendung der Verhältnisfestsetzung wird jedem Grundstücksbesitzer/-nutzer die Errichtung einer baulichen Anlage im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermöglicht. Im Gegensatz zu einem höchstzulässigen Anteil bebauter Fläche im Plangebiet kann dem sogenannten „Windhundprinzip“ vorgebeugt und eine „Gleichberechtigung“ der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzungsberechtigten entsprochen werden.

Die einzelne baulichen Anlage und Einrichtung darf hierbei eine Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und ist nur bis zu einem umbauten Raum von 50 m<sup>3</sup> zulässig. Die Höhe von baulichen Anlagen und Einrichtungen darf eine Höhe von höchstens 3 m aufweisen. Somit wird einer möglichen Dominanz baulicher Anlagen entgegengewirkt und der mit der Festsetzung als Grünfläche angestrebte „Grüncharakter“ wird unterstützt.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von baulichen Einfriedungen ist die gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998.

Der Regelungsbedarf für Einfriedungen ergibt sich aus den Gründen der Ortsrandlage.

Die Vermeidung möglicher Auswirkungen für das Landschaftsbild ist ein wesentlicher Grund für die Steuerung von Einfriedungen. So könnten geschlossene Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen eine „eingemauerte“ und abschirmende Wirkung hin bewirken.

Aus diesem Grund sind Einfriedungen nur als Strauchhecke und/ oder offenen Zäunen wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun u.ä.) zulässig. Vollflächige bzw. geschlossene Einfriedungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.

Die Höhe von baulichen Einfriedungen (Zäunen) an der jeweiligen Grundstücksgrenze darf eine Höhe von höchstens 2 m aufweisen. Dies entspricht den Vorgaben des Nachbarrechts

Rheinland-Pfalz. Für die Bestimmung der Höhe von lebenden Einfriedungen (Hecken, Bäumen und sonstige Pflanzen) an der jeweiligen Grundstücksgrenze gelten die Bestimmungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz.

Über der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche ist bei Zäunen ein Abstand von mind. 20 cm freizuhalten. Auf diese Weise soll für Kleinlebewesen ein ungehinderter Wechsel und Durchlässigkeit ermöglicht werden.

Damit einher geht der Schutz des jeweiligen Grundstückseigentümers bzw. Nutzungsberechtigten vor einem unbefugten Betreten der Grundstücke.

Des Weiteren wird die Parzelle Nr. 219/11 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Bewegungsfläche“ festgesetzt.

Diese Grünfläche soll in die geplante Kindertagesstätte eingebunden werden und bietet die Möglichkeit eines attraktiv gestalteten Außenbereichs. In dieser Fläche sollen Einrichtungen für Spiel- und Bewegungsangebot untergebracht werden.

Mit dem Begriff „privat“ wird aus planungsrechtlicher Sicht zum Ausdruck gebracht, dass diese Grünfläche nur einem bestimmten Personenkreis zur Verfügung steht. Eine dienende Funktion für die Allgemeinheit hat diese Fläche nicht.

Dieser Begriff wird mit der weiteren Konkretisierung in der Zweckbestimmung unterstützt. Demnach übernimmt die Fläche die Funktion als Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsflächen für das Kinderspiel. Hieraus ist abzuleiten, dass sich das Spielangebot lediglich an die Altersgruppe der „Kinder“ richtet. Sonstige Altersgruppen und deren spezifische Ansprüche an eine Grünflächen werden hiervon nicht erfasst wie etwa die Bereitstellung eines Bolzplatzes für Jugendliche.

Mit der konkreten Zweckbestimmung wird gleichzeitig der Störgrad der Grünfläche festgelegt. Als sozialadäquate Leistung kann das Kinderspiel und das Verhalten von Kindern als angemessen und zumutbar für die Umgebung betrachtet werden.

## **5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Wasserdurchlässige Befestigung von Oberflächen**

Zur Umsetzung einer die Schutzgüter Boden und Wasser schonenden Flächennutzung setzt der Bebauungsplan eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, innergebietslichen Wegen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien fest.

### **5.5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Hierzu zählen insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 9 Abs 6 Nr. 7 lit. a BauGB) und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 9 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB).

Ein Planungsziel ist die Anlage vegetationsreicher Grün- und Freiflächen.

Neben einer vielfältigen Freiflächengestaltung soll zugleich der einheimischen „Tierwelt“ (Insekten) ein Nahrungsangebot geboten werden. Gleichzeitig wird aus stadtoökologischer

Sicht ein Beitrag zum Schutz des Klimas geleistet. Das Verbot der Herstellung von „reinen“ Schotter- und Steinflächen vermeidet das „Aufheizen“ und somit die Bildung von Wärmeinseln.

Weiterhin kann mit dieser Regelung eine optische Aufwertung und Gestaltung des Ortsbildes herbeigeführt werden.

Dementsprechend regelt der Bebauungsplan die Anlage der nicht baulich genutzten Teilflächen als Grünflächen oder gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsfläche. Unter den Begriff „baulich genutzte Teilflächen“ fallen alle mit baulichen Anlagen und Einrichtungen versehenen Flächen. Hierzu gehören neben den Gebäuden auch Spielgeräte, Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten, Wege, Freisitze, Kommunikationsflächen u.ä.

Diese sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dazu sind Raseneinsaaten, Wildblumenwiesen, Gehölzpflanzungen, Bodendecker, Stauden bzw. eine Kombination der angeführten Pflanzungen zulässig.

Insbesondere das Entstehen von reinen „Schotter- und Steingärten“, die zumeist nur wenige, nicht-einheimische Pflanzen aufweisen, soll unterbunden werden. Reine Schotter-, Kies-, Stein- und sonstige vergleichbar Materialschütterungen werden daher für unzulässig erklärt.

---

## **6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR**

---

### **6.1 Wasserversorgung**

Das Grundstück kann durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans löst keine geänderten Anforderungen gegenüber der bisherigen Situation aus.

Die abschließende Klärung erfolgt in den anstehenden Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans löst keine geänderten Anforderungen gegenüber der bisherigen Situation aus.

Die abschließende Klärung erfolgt in den anstehenden Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom wird durch das örtliche Netz sichergestellt.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans löst keine geänderten Anforderungen gegenüber der bisherigen Situation aus.

Die abschließende Klärung erfolgt in den anstehenden Beteiligungsverfahren unter Einbeziehung der zuständigen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

---

## 7 BODENORDNUNG

---

Es werden keine gesetzlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

Sofern bodenordnerische Maßnahmen erforderlich werden, ist seitens der Ortsgemeinde eine freiwillige Grenzregelung angestrebt.

---

## 8 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

<b>Merkmal</b>	<b>Flächenanteil (ca. Angaben)</b>
Fläche für den Gemeinbedarf	4.472 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Öffentlicher Parkplatz Kindertagesstätte	597 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Erholungsgrün	2.098 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Spiel- und Bewegungsfläche	691 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>7.858 m<sup>2</sup></b>

---

## 9 UMWELTRELEVANTE BELANGE

---

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten.

Auf die Ausführungen zur möglichen Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten wird zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen in Kapitel 2.2.1 der Begründung verwiesen.

Im Änderungsbereich sind lt. LANIS Rheinland-Pfalz keine pauschal geschützten Biotop- und biotopkartierten Flächen vorhanden.

Ebenso stehen artenschutzrechtliche Belange nach derzeitiger Einschätzung nicht entgegen.

Diesbezüglich wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse verwiesen, die den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt ist.

Gemäß dem zusammenfassenden Ergebnis ist festzuhalten, dass für die im Planungsgebiet potenziell vorkommenden besonders und/oder streng geschützten Arten keine oder keine erhebliche und somit verbotstatbeständige Beeinträchtigung zu erwarten ist, solange einzelne Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden (nächtlicher Baustopp, keine



nächtliche Beleuchtung der Baustelle, Gebäudekontrolle und ökologische Baubegleitung bei Abriss und Rodung, Rodung in der störungsärmsten Zeit zwischen Wochenstubenbesatz und Bezug der Winterquartiere).

Insgesamt liegt aufgrund der menschlichen Nutzung und der Siedlungsnähe für die meisten Arten keine Habitateignung vor. Von einigen Vogelarten kann das Gebiet zwar zur Nahrungssuche genutzt werden, von einem essenziellen Nahrungshabitat ist hier jedoch nicht auszugehen, da weitere Flächen mit ähnlicher oder besserer Habitatausstattung an die Planung angrenzen und die geplante Bebauung vergleichsweise kleinflächig ist. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG kann unter Berücksichtigung einzelner Vermeidungsmaßnahmen ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, den Bau im Winter oder im frühen Frühling zu beginnen und auf Nachtbaustellen zu verzichten.

Geschützte Biotope insbesondere §15 geschützte Wiesen und Weiden sind nicht betroffen.

Auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben der § 39 und § 44 BNatSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

Im geltenden Bebauungsplan sind auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens die mögliche Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm auf die im Plangebiet liegenden Flächen untersucht worden.

Das Gutachten hat gezeigt, dass die angedachten Nutzungen im Plangebiet in Form von Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten grundsätzlich machbar ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass in einzelnen Teilbereichen aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

Durch das Gutachten und den empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen ist eine Planvollzugsfähigkeit gemäß § 1 (3) BauGB und unter Wahrung des Schutzanspruchs der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nachgewiesen worden.

Für die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung ist eine immissionsschutzrechtliche Betroffenheit für die Parzellen Gemarkung Plaidt Flur 6, Nrn. 225/11, 226/21, 230/24, 226/20 und 230/23 zu erwarten. Auf diesen Parzellen soll die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf zwecks Errichtung einer Kindertagesstätte herbeigeführt werden.

Durch die geplante Errichtung einer Kindertagesstätte unmittelbar im Einwirkungsbereich der L 117 und L 123 („Saffiger Straße“) ergeben sich insbesondere Anforderungen an einen ausreichenden Lärmschutz zur Tageszeit. Dies betrifft sowohl den Innen- als auch den Außenbereich der Kindertagesstätte. Insbesondere der Außenbereich ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Einrichtung, da hier Spiel- und Aufenthaltsbereiche untergebracht werden.

Eine Bewertung möglicher Auswirkungen zur Nachtzeit ist im vorliegenden Planungsfall irrelevant, da zu im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen kein „Betrieb“ der Kindertagesstätte stattfindet.

Die im derzeit noch geltenden Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen sind nicht ohne weiteres auf die vorliegende Planungsabsicht der Ortsgemeinde übertragbar. Grund hierfür ist die geänderte Nutzungsart und Grundstücksnutzung.

Für die angestrebte 2. Änderung und Erweiterung ist jedoch festzuhalten, dass auf der Grundlage der vorliegenden gutachterlichen Untersuchung eine Umsetzbarkeit und somit die Planvollzugsfähigkeit i.S. des § 1 (3) BauGB der geplanten Kindertagesstätte am beabsichtigten Standort aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten unter Auflagen grundsätzlich möglich ist. Eine Verwirklichung des Bebauungsplans im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird im vorliegenden Planungsfall nicht an unüberwindbaren immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern.

Der Inhalt der 2. Änderung und Erweiterung ist als sogenannte Angebotsplanung einzustufen, in dem lediglich die Art der künftigen Grundstücksnutzung als Fläche für den Gemeinbedarf definiert werden. Weitergehende Regelungen etwa in Form der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht enthalten. Dies würde einer flexiblen Gestaltung des „Sonderbaus“ einschließlich seiner Grundstücksgestaltung unter Umständen entgegenstehen. Die genaue Ausgestaltung soll nach Vorstellung der Ortsgemeinde der Planvollzugsebene auf der Grundlage der Objektplanung vorbehalten werden.

Eine den Ansprüchen der einschlägigen Regelwerken gerecht werdende Lärmbeurteilung in der Bebauungsplanebene ist daher zum jetzigen Zeitpunkt verlässlich nicht möglich. Eine „worst-case-Betrachtung“ ist aus Sicht der Ortsgemeinde nicht zielführend und könnte zu Auflagen führen, die bei Kenntnis genauer Details der Objektplanung nicht notwendig bzw. sich als nicht verhältnismäßig erweisen könnten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Verlagerung in die Planvollzugsebene vollzogen. In dieser Planungsebene sind mehr Detailkenntnisse verfügbar und die Kompetenz der Konfliktbewältigung ist größer. Auf der Grundlage der dann hinreichend konkreten Planung können die Schallschutzmaßnahmen zielgerichtet umgesetzt werden.

Diese Vorgehensweise ist aus rechtlicher Sicht im vorliegenden Planungsfall unbedenklich, da die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme in der Planvollzugsebene sichergestellt ist. Die Gemeinde ist sowohl im Eigentum der Fläche sowie Bauherr der Maßnahme. Darüber hinaus ist auf das Feinsteuerungsinstrumentarium der § 15 BauNVO zu verweisen.

Geschützte Biotopie insbesondere §15 geschützte Wiesen und Weiden sind nicht betroffen.

---

## **ANLAGEN**

---

Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Unter der Beul“, WeSt-Stadtplaner GmbH, Tannenweg 10, 56751 Polch