

Ortsgemeinde Ötzingen

Bebauungsplan „Kleinspielfeld“

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand:
Satzungsfassung

Begründung (Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planung	3
2.	Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Denkmalpflegerische Belange	5
3.	Erfordernisse der Raumordnung/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ sonstige Rahmenbedingungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
3.3	Wirksamer Flächennutzungsplan	7
3.4	Schutzgebietsausweisungen	8
4.	Wesentliche Planungsvarianten / Immissionsbelange	9
5.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Verkehrs-/ technische Erschließung / Stellplätze	11
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
5.6	Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung	12
6.	Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen	14
6.1	Archäologie	14
6.2	Wasserwirtschaft / Altablagerungen / Altlasten	14
6.3	Starkregen-/ Sturzfluteneignisse	14
6.4	DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde	16
7.	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	16
8.	Kosten und Finanzierung	16

Begründung (Satzungsfassung)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Konzeptidee Kleinspiel-/ Multifunktionsfeld (unmaßstäblich)	3
Abb. 2:	Lage der Geltungsbereiche (rot, unmaßstäblich)	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (Lage s. roter Pfeil, unmaßstäblich)	5
Abb. 4:	Auszug aus dem RROP M-W 2017 (Lage s. roter Pfeil)	7
Abb. 5:	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Geltungsbereich des Plangebietes rot gestrichelt, Geltungsbereich der externen Ausgleichsflächen blau gestrichelt)	8
Abb. 6:	Ausschnitt Google Earth mit der aktuellen Nutzung des Plangebietes (unmaßstäblich)	9
Abb. 1:	Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich	15

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenbilanz Geltungsbereich Bebauungsplan	16
Tab. 2:	Flächenbilanz Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche	16

Anlagen

Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung sowie erforderliche landespflegerischen Maßnahmen und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bebauungsplan „Kleinspielfeld“ in der OG Ötzingen (März 2026)

Begründung (Satzungsfassung)

1. Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Ötzingen plant westlich der Ortslage ein Kleinspielfeld / Multifunktionsfeld zu errichten. Der Geltungsbereich für das Plangebiet umfasst die Flurstücke 648/2, 648/3, 648/4, 649/1 und 650/1. Die zusätzlich erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich auf den Flurstücken 683 und 684 innerhalb der Gemarkung Ötzingen (Flur 3). Die Geltungsbereiche umfassen zusammen eine Gesamtgröße von ca. 0,38 ha (ca. 0,2 ha für das Plangebiet und ca. 0,18 für die externe Ausgleichsfläche).

Da sich der Geltungsbereich für das Klein-/Multifunktionspielfeld im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Planungsziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Kleinspielfeldes/ Multifunktionsfeldes.



Abb. 1: Konzeptidee Kleinspiel-/ Multifunktionsfeld (unmaßstäblich)

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wirges ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt werden und bedarf einer Teiländerung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB erfolgen kann.

Das Bebauungsplanverfahren wird im sog. „Normalverfahren“ durchgeführt. Daher ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (§ 1a BauGB) erforderlich.

Begründung (Satzungsfassung)

2. Städtebauliche Beschreibung des Plangebietes**2.1 Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klein-/Multifunktionsspielfeld“ befindet sich südwestlich der Ortsgemeinde Ötzingen, an der Kreisstraße 81 (K 81) und südöstlich des örtlichen Friedhofes. Das Plangebiet wird im Westen durch die K 81 bzw. einen zur Kreisstraße parallel verlaufenden Fußweg begrenzt. Von der Kreisstraße gen Osten verläuft eine gepflasterte Zuwegung in Richtung Ortskern, die die nördliche Begrenzung des Geltungsbereiches bildet. Über diese Zuwegung wird auch die künftige Rad-/ Fußgänger-Erschließung des Kleinspielfeldes erfolgen.

Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsflächen befindet sich östlich des Plangebietes zwischen Aubach und Ortslage und kann über die bestehende Fuß-/Radwegeverbindung erreicht werden.

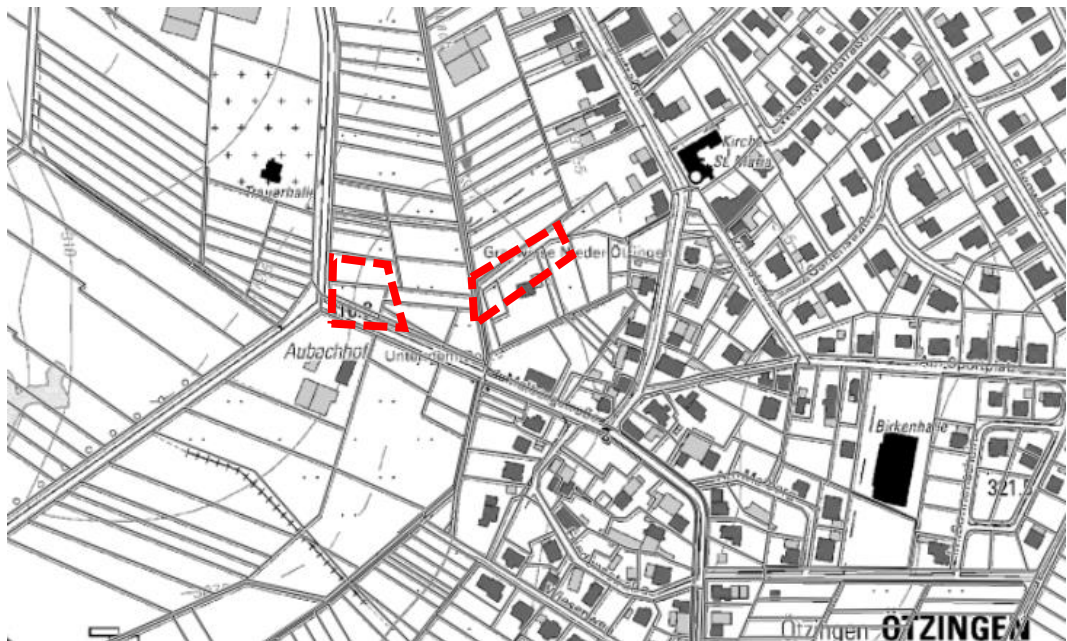


Abb. 2: Lage der Geltungsbereiche (rot, unmaßstäblich)

Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch intensiv genutzte Grünflächen begrenzt. Südlich schließt auch der zuvor benannte Fußweg an die zur Kreisstraße parallel verlaufende Wegeverbindung an. Die K 81 schließt südwestlich zum Plangebiet an die Malbergstraße an, die gen Osten in Richtung Ortsmitte und gen Süden nach Leuterod (K 124 bzw. Malbergstraße) führt. Zwischen Ortslage und Plangebiet befindet sich der Aubach, ein Gewässer 3. Ordnung mit Gehölzstrukturen. Insgesamt kann das Plangebiet sowohl aus dem Ortskern per Fuß/Rad oder über die Kreisstraße 81 und die Malbergstraße gut erreicht werden. Bei Bedarf können Stellplatzflächen des gegenüberliegenden Friedhofsgeländes genutzt werden.

Begründung (Satzungsfassung)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der Hauptteil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Ötzingen. Bis zum Satzungsbeschluss ist vorgesehen, dass sich alle in den Geltungsbereichen liegenden Grundstücke im Eigentum der Ortsgemeinde befinden bzw. entsprechende vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden.

2.3 Denkmalpflegerische Belange

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine gelisteten Kulturdenkmäler des Westerwaldkreises.

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Ortsgemeinde Ötzingen gehört zum Verdichtungsraum des freiwillig kooperierenden Mittelzentrums Wirges mit hoher Zentrenreichbarkeit (8-20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten).

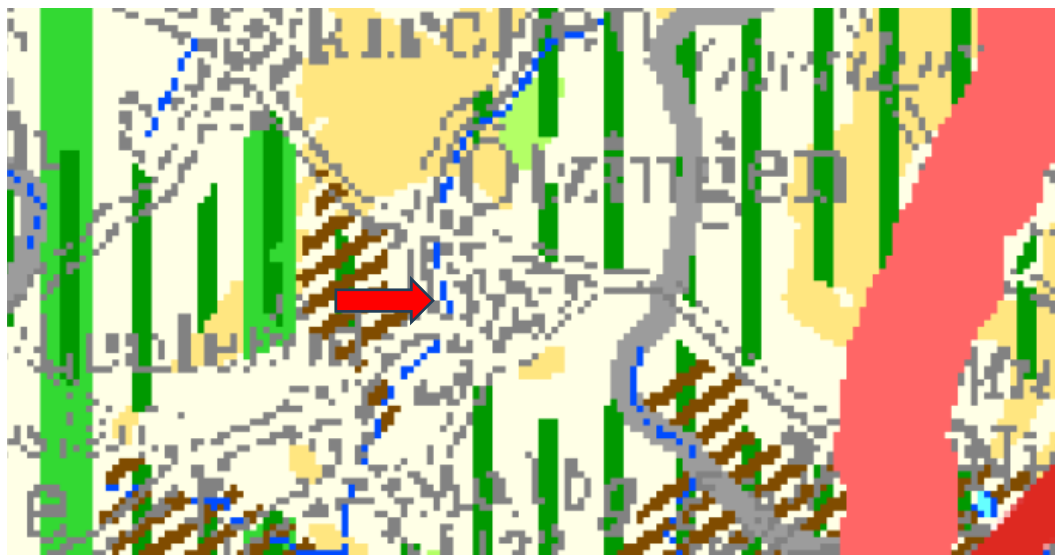


Abb. 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (Lage s. roter Pfeil, unmaßstäblich)

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für die Geltungsbereiche keine Darstellungen getroffen.

Begründung (Satzungsfassung)

Landschaftlich befindet sich die Ortsgemeinde zur Offenlandbetonten Mosaiklandschaft, deren *„Leitbild abwechslungsreiche Landschaften sind, die ihren besonderen Reiz aus dem Wechsel von Wald und Offenland beziehen. Wälder bedecken primär markante Kuppen, Rücken und steile Talhänge. Grünland nimmt die Talsohlen und waldfreie Bereiche der Hanglagen ein. Felder prägen vor allem die ebenen Hochflächen und sind hier durch raumwirksame Strukturen optisch gegliedert. Dörfer mit Streuobstgürteln und typischem Nutzungsmosaik im Ortsrandbereich setzen besondere Akzente“*.¹

Für die Entwicklung der Gemeinden stellt das LEP IV dar, dass „jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung trage, was die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt bedeute“².

Nach G 80 soll *„den Ansprüchen der Bevölkerung an Freizeit, Erholung und Sport durch eine bedarfsgerechte Ausweisung und Gestaltung geeigneter Flächen sowie von Einrichtungen Rechnung getragen werden. Hier sind altersstruktur- und geschlechtsbedingte Nachfrageveränderungen zu berücksichtigen.“*

Zur Sicherung und Weiterentwicklung gesunder Lebensbedingungen sowie ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse gehört in zunehmendem Maße die Möglichkeit zur sinnvollen Nutzung der Freizeit durch alle Einwohnerinnen und Einwohner. Die sportliche und spielerische Betätigung der Menschen hat in diesem Zusammenhang einen hohen Stellenwert und wird künftig weiterwachsen. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein neues Freizeitareal für die Ortsgemeinde geschaffen. Hier können generationsübergreifend Aktivitäten angeboten werden, die ein sportliches Engagement der Bürger stärken und so zu einer gesunden Lebensweise beitragen. Durch die verkehrsgünstige Lage des Vorhabens und dessen funktionale Attraktivität kann auch die Bevölkerung des weiteren Umfeldes / der Nachbargemeinden an der geplanten Entwicklung teilhaben und somit zu einer Förderung des Gesundheitswesens beitragen.

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV, S. 173 i.V.m Karte 8, S. 112

² ebenda, S. 76

Begründung (Satzungsfassung)

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Ortsgemeinde Ötzingen liegt in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und gehört zu dem im System der zentralen Orte ausgewiesenen freiwillig kooperierenden Mittelzentrum Wirges. Ebenso befindet sich die Ortsgemeinde innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raumes Montabaur.



Abb. 4: Auszug aus dem RROP M-W 2017 (Lage s. roter Pfeil)

Innerhalb des Landesentwicklungsprogramms werden für die Geltungsbereiche keine Darstellungen getroffen.

3.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2017 sehen für das Plangebiet „Klein-/Multifunktionsspielfeld“ (rot gestrichelte Abgrenzung) Flächen für die Landwirtschaft vor.

Damit weichen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab.

Begründung (Satzungsfassung)

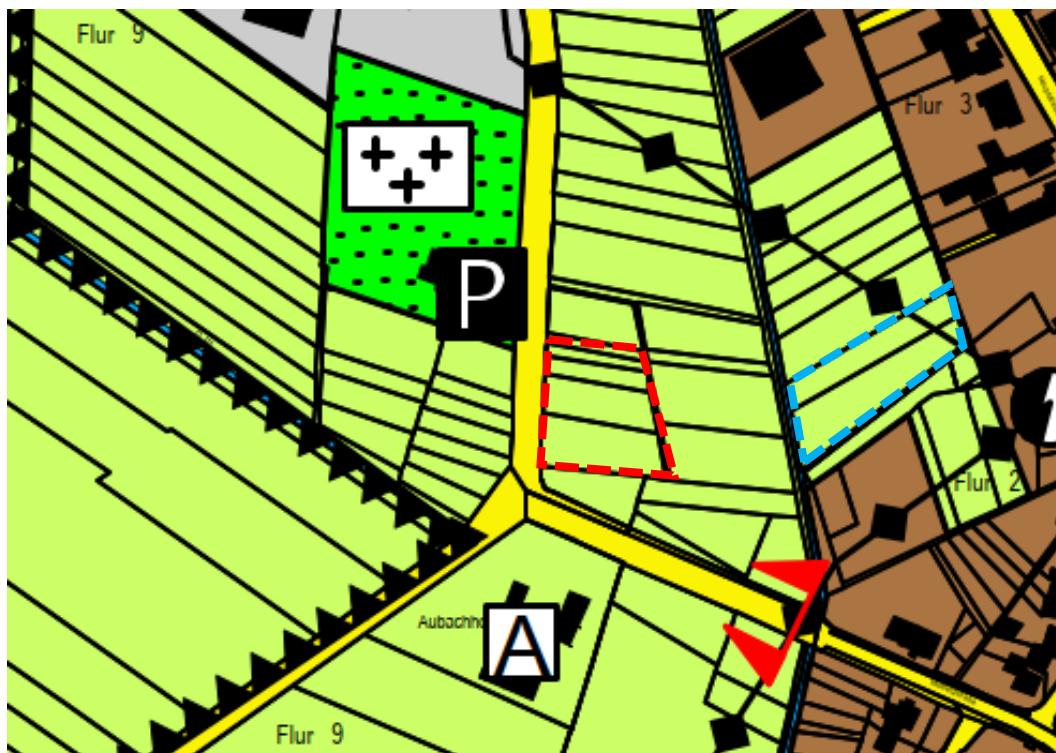


Abb. 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Geltungsbereich des Plangebietes rot gestrichelt, Geltungsbereich der externen Ausgleichsflächen blau gestrichelt)

Aus diesem Grund wird eine erforderliche Flächennutzungsplanänderung im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet „Klein-/Multifunktionsspielfeld“ soll künftig als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ dargestellt werden.

Für den Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche ist aufgrund der Darstellung keine FNP-Änderung erforderlich, da die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann.

3.4 Schutzgebietsausweisungen

Innerhalb des Plangebietes sowie seinem direkten Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete sowie Biotop nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG oder Biotopkomplexe, die durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden könnten.

Das **FFH-Gebiet** „Westerwälder Kuppenland“ mit der Kennung FFH-5413-301 befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m gen Westen.

Begründung (Satzungsfassung)

In einer Entfernung von rd. 50 m gen Osten (vom östlichen äußeren Plangebietsrand gemessen) befindet sich der Aubach, ein Gewässer 3. Ordnung. Für den Aubach sind keine Überschwemmungsnachweise eingetragen, sodass auch angesichts der vorliegenden Topografie von einer Beeinträchtigung des Plangebietes nicht ausgegangen werden kann. Gleichwohl befindet sich das Plangebiet in ausreichendem Abstand zum Gewässer, sodass auch für das Gewässer durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen erwartet werden.

4. Wesentliche Planungsvarianten / Immissionsbelange

Aktuell wird das Plangebiet als provisorische Spiel- und Sportfläche zum Fußball spielen benutzt. Es wurden zwei Tore installiert, die bespielbare Grünfläche wird kurzgehalten. Fahrzeuge können bei Bedarf auf dem Parkplatz zum Friedhof abgestellt werden.

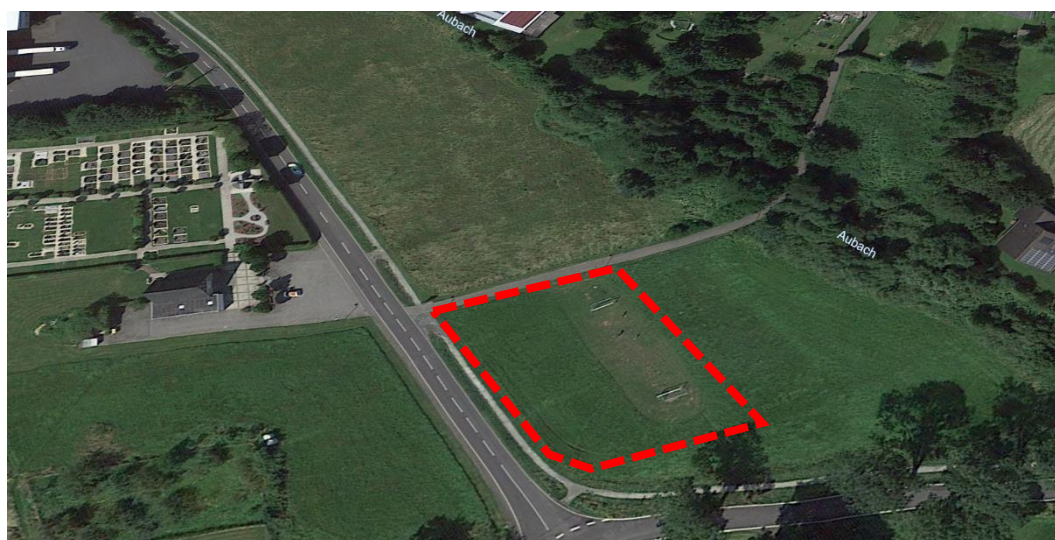


Abb. 6: Ausschnitt Google Earth¹ mit der aktuellen Nutzung des Plangebietes (unmaßstäblich)

Durch die Lage am Ortsrand sollen Immissionskonflikte, die durch Sport- und Freizeit- bzw. Gemeinschaftsnutzungen entstehen könnten, vermieden bzw. gemindert werden. Da die nächste Wohnsiedlung gen Osten in einem Abstand von ca. 90 m liegt und eine Nutzung zu Nachtzeiten (22:00 – 6:00 Uhr) ausgeschlossen werden kann, wird von keiner immissionsrelevanten Beeinträchtigung / Nutzungskonflikte ausgegangen. Gleiche Bewertung gilt für den südlich liegenden Hof, der in einer Entfernung von ca. 80 m hinter der Kreisstraße zum Plangebiet liegt.

¹ https://earth.google.com/web/search/%c3%96tzingen/@50.4992879,7.82775214,311.64621589a,273.78029337d,35y,30.90785691h,50.98910678t,0r/data=CigiJgokCWWjMQuP9TRAEWSjMQuP9TTAGRRTTwL6T0RAISLxxeu6GU_A; Stand: 19.06.2024

Begründung (Satzungsfassung)

Auf Grundlage der bestehenden aktuellen Nutzung des Grundstückes, der Eigentumsverhältnisse sowie der städtebaulichen Planungsziele (Schaffung von Sport- / Spiel- und Erholungsflächen für die Gemeinde innerhalb eines fußläufig gut erreichbaren Radius unter Vermeidung von Immissionskonflikten) drängen sich keine Alternativen auf.

5. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ortsgemeinde beabsichtigt innerhalb des Plangebietes ein Klein- bzw. Multifunktionsspielfeld zur sozialen und sportlichen Interaktion innerhalb der Gemeinde zu errichten.

Das Nutzungskonzept des Bebauungsplans sieht somit die Festsetzung einer **Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Klein-/Multifunktionsspielfeld“** vor.

Diese Flächen sollen der gemeindlichen Nutzung dienen und zur kulturellen und sportlichen Entwicklung der Ortsgemeinde beitragen. Im Plangebiet sollen zusätzliche Zubehöranlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen (z.B. Ballfangzäune), ebenfalls als zulässig erklärt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Obergrenzen bzgl. der Höhe baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ): Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 (1) BauNVO). Die festgesetzte GRZ wird mit 0,4 für die Flächen des Sport- und Spielanlagen festgesetzt und wird hauptsächlich durch die Errichtung des Spielfeldes inkl. Banden und Ballfangzaunanlage geprägt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen: Für das Plangebiet wird eine max. Höhe baulicher Anlagen von 316,5 m ü. NHN (das entspricht gemittelten einer Höhe von ca. 6,50 m) festgesetzt, die anhand der Interpolation bestehender Höhenlinien festgelegt wurde. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde hauptsächlich aufgrund der Ballfangzaunanlage gewählt, um die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßenzüge zu gewährleisten.

Die durch ein „Klein-/ Multifunktionsspielfeld“ erforderliche **überbaubare Grundstücksfläche** wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung

Begründung (Satzungsfassung)

bestimmt. Die Lage bzw. der Abstand des geplanten Spielfeldes wurde hauptsächlich durch die Bauverbotszone zur Kreisstraße und durch die Belange der Verkehrssicherheit (Abstand Sportaktivitäten zum Verkehr) zum Verkehrsraum bestimmt.

Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen wird mangels städtebaulicher Erfordernisse keine Bauweise festgesetzt. Es gelten die entsprechenden Regelungen der derzeit geltenden Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

5.3 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind zusätzliche Infrastrukturanlagen aktuell nicht vorgesehen. Das Spielfeld soll nur tagsüber genutzt werden. Abwässer werden durch das Vorhaben nicht erwartet. In Abstimmung mit der Ortsgemeinde können die Toilettenanlage beim Friedhof während des Spielbetriebes genutzt werden.

Entlang des nördlich angrenzenden Fuß-/Radweges befinden sich Beleuchtungsanlagen, die für die Abendstunden auch für das Spielfeld genutzt werden könnten. Da keine baulichen Anlagen mit Waschbecken oder Toilettenanlagen vorgesehen sind, ist ein Anschluss des Plangebietes mit Wasser- und Entsorgungsleitungen nicht notwendig. Für die Errichtung des Kleinspielfeldes ist eine kombinierte Anlage mit Drainage-System geplant, die anfallendes Oberflächenwasser abführen soll, damit es breitflächig im Plangebiet versickern kann. Ob ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, wird bei Umsetzung des Vorhabens von Seiten der Ortsgemeinde in die Wege geklärt und beantragt werden.

5.4 Verkehrs-/ technische Erschließung / Stellplätze

Das Plangebiet wird über die westlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße 81 und dem gen Osten bzw. in Richtung Ortskern verlaufenden gepflasterten Fuß- und Radweg erschlossen. Innerhalb des Fuß- und Radweges verlaufen Stromleitungen, die die parallel zum Weg aufgestellten Laternen versorgen. Stellplätze werden vor Ort nicht ausgewiesen, da ein Beeinträchtigen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch geparkte Fahrzeuge unterbunden werden soll. Im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde können bei Bedarf Fahrzeuge für die Zeit des Spielbetriebes auf dem gegenüberliegenden Parkplatzgelände des Friedhofes abgestellt werden.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nicht überbaute Flächen sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten, um die Umweltauswirkungen der Planung zu mindern und die Belange des Landschaftsbildes zu fördern.

Begründung (Satzungsfassung)

5.6 Landespflegerische Festsetzungen / Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Die Festsetzungen von öffentlichen Grün-/Ausgleichsflächen dienen den Umwelt- und auch den damit verbundenen artenschutzrechtlichen Belangen. Unnötige Versiegelungen oder naturferne Gestaltungen sollen vermieden werden.

In diesem Zusammenhang sind die nicht überbauten bzw. baulich genutzten Grundstücksflächen als ökologisch wertige Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Zum Ausgleich der anlagebedingten Eingriffe "Neuversiegelung" und "Biotopverlust /Strukturverlust" sind sowohl **Ausgleichsmaßnahmen** innerhalb des Geltungsbereiches sowie **externe Kompensationsmaßnahmen** im Umfeld vorgesehen, die nachfolgend beschrieben werden:

Ordnungsziffer ① (siehe Umweltbericht Maßnahme A 1): Anlage einer artenreichen feuchten Hochstaudenflur

Östlich und südlich wird entlang der Geltungsbereichsgrenze ein ca. 1,5 m breiter Streifen als artenreiche feuchte Hochstaudenflur angelegt. Qualitativ gleichwertige Pflanzen sind zulässig. Als Pflegemaßnahme soll für die Fläche eine späte Mahd (Oktober bis Februar) je nach Ausprägung jährlich oder im Abstand von 2 bis 3 Jahren erfolgen, damit sich Gehölze nicht zu stark ausbreiten.

Zur Minimierung der Schädigung von Insekten und anderen Tieren sollten die Mäharbeiten mit hoch eingestellten Mähbalken durchgeführt und keine Schlegel- bzw. Rotationsmäherwerke verwendet werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Verwendung bzw. das Aufbringen von Herbiziden, Pestiziden, sowie von mineralischem und/oder organischem Dünger ist unzulässig.

Eine aktive Unterstützung der Vegetationsentwicklung durch Übertragung von Diasporen (z.B. durch Aufbringen von Mähgut mit reifen Samen) ist empfehlenswert.

Ordnungsziffer ② (siehe Umweltbericht Maßnahme A 2): Anlage einer artenreichen feuchten Hochstaudenflur sowie Pflanzung von Strauchgruppen

An der westlichen Grenze der im Plan markierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll ebenfalls eine ca. 13,7 m breite artenreiche feuchte Hochstaudenflur angelegt werden. Qualitativ gleichwertige Pflanzen sind zulässig.

Des Weiteren sollen östlich entlang der Hochstaudenflur ca. alle 4 m Strauchgruppen à 4-5 Pflanzen angelegt werden. Die Sträucher sind als Pflegemaßnahme zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Die Verwendung bzw. das Aufbringen von Herbiziden, Pestiziden, sowie von mineralischem und/oder organischem Dünger ist unzulässig. Qualitativ gleichwertige Pflanzen und Qualitäten sind zulässig.

Begründung (Satzungsfassung)

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Klein-/Multifunktionsspielfeld zur Entsiegelung nicht vollständig ausreichen, müssen **externe bodenverbessernde Maßnahmen zur Kompensation** herangezogen werden.

In der als **E 1** dargestellten Fläche (Gemarkung Ötzingen, Flur 3, Flurstück 683 (634 m²) und 684 (1.154 m²)) ist die Umwandlung einer mäßig artenreichen Fettwiese in eine artenreiche Fettwiese auf ca. 1.788 m² als externe Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Eine Entwicklung der artenreichen Fettwiese soll durch Ansaat ohne Umbruch des Altbestands (Nachsaat) in den Grünlandbestand erfolgen. Dabei soll der Altbestand abgemäht und stark vertikutiert, gefräst oder gegrubbert werden, um die Grasnarbe aufzureißen. Die Fläche soll dabei nicht zu oberflächlich bearbeitet und langsam überfahren werden, da sich sonst die Grasnarbe zu schnell wieder schließt.

Auf die lockere Erde soll ca. 1 g/m² Saatgut mit einem Anteil von 100 % Wildblumen eingesät und der Bodenschluss durch Anwalzen hergestellt werden. Das Saatgut soll dabei nicht einarbeitet werden. Hier bei soll die Qualität eines Regiosaatgut (UG7-Rheinisches Bergland, Frischwiese/Fettwiese) mit 100% Blumenanteil, Aussaatstärke 1 g/m² berücksichtigt werden.

Folgende Pflegemaßnahmen sollen berücksichtigt werden.

- 1. Jahr: Gräser aus dem Altbestand während des ersten Jahres nach Ansaat kurzhalten, bis die neu ausgesäten Wildblumen Blattrossetten gebildet haben
- 2. Jahr: Anfang bis Mitte Mai ein weiterer Pflegeschnitt, danach die Wiese wachsen und blühen lassen.
- Pflege ab dem 3. Jahr: sechs Durchführungen einer zweimaligen Mahd pro Jahr. Ein Schnitt im Frühjahr zwischen dem 15. Mai und dem 15. Juni und ein weiterer Schnitt im September. Das Schnittgut ist immer abzuräumen. Das Einsetzen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- Nach dem 5. Jahr ist zur Feststellung der Artenvielfalt ein botanisches Monitoring durchzuführen und das Mahdregime ggfls. anzupassen.

Zum Ausgleich der anlagenbedingten Eingriffe „Neuversiegelung“ und „Biotopverlust“ werden neben der Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet weitere schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche notwendig. Der Kompensationsbedarf beläuft sich auch 7.114 Biotopwertpunkte.

Nach Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben mit einer hohen Prognosesicherheit keine erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Kompensationswert der externen Ausgleichsfläche mit **7.152 BW** ist größer als der Kompensationsbedarf mit **7.114 BW**. Der Eingriff ist damit vollständig kompensiert.

Begründung (Satzungsfassung)

6. Sonstige Hinweise in den textlichen Festsetzungen

6.1 Archäologie

Im Plangebiet ist ggf. mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Entsprechende Maßgaben zur Anzeige des Beginns von Erdarbeiten, zur Beachtung des Denkmalschutzgesetzes etc. wurden daher in die textlichen Festsetzungen, hier unter Hinweise, aufgenommen.

6.2 Wasserwirtschaft / Altablagerungen / Altlasten

Hier erfolgt der Hinweis, dass grundsätzlich § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten ist. Es werden anschließend Hinweise auf das Merkblatt der DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“, Ausgabe August 2007 und zur DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausgabe April 2005 gegeben. Die SGD Nord ist weiterhin als Trägerin öffentlicher Belange für die Prüfung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 2 des Wassergesetzes für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22.01.2004, in der derzeit geltenden Fassung, zu beteiligen. Gezielte Versickerungen dürfen nur durch nachweislich kontaminationsfreies Material erfolgen.

Altablagerungen / Altlasten liegen nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor.

6.3 Starkregen-/ Sturzfluteneignisse

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:

Begründung (Satzungsfassung)

- 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.

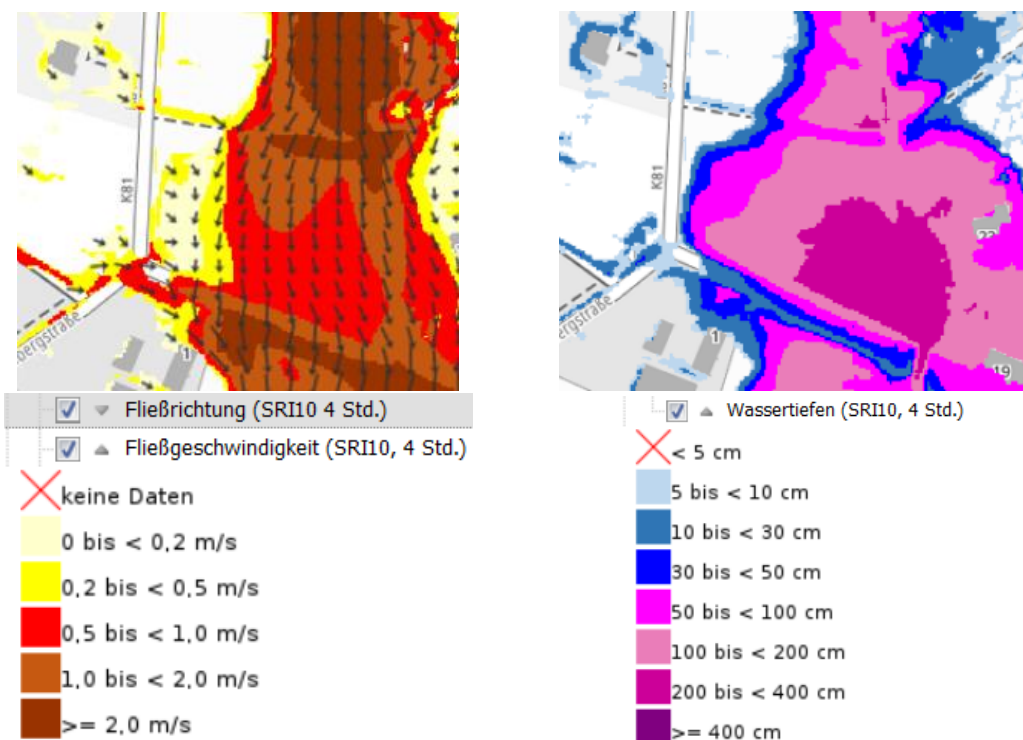


Abb. 1: Darstellung eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10, vier Stunden) im Geltungsbereich

Bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis von einer Stunde sind im Geltungsbereich Wassertiefen bis zu 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis zu 0,5 m/s zu erwarten. Bei extremen Starkregenereignissen von ein bzw. vier Stunden wird nahezu das gesamte Plangebiet überflutet mit teilweise bis zu 200 cm Tiefe und einer Fließgeschwindigkeit bis zu 2,0 m/s. Die Höchstwerte sind besonders im östlichen Bereich des Plangebiets zu verzeichnen. Das bedeutet, dass sich in diesen Bereichen befindliche Personen nicht mehr auf den Beinen halten können.

Aus diesem Grund wird empfohlen, bauliche Schutzmaßnahmen für das Plangebiet zu treffen, da eine Überflutung des Kleinspielfeldes nicht ausgeschlossen werden kann und um Schäden an der baulichen Anlage zu vermeiden.

¹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/> Stand: 01.12.2023
² <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Stand: 30.09.2024.

Begründung (Satzungsfassung)

6.4 DIN-Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation, Boden und Baugrund und Kampfmittelfunde

Zur Beachtung der in der Überschrift dargestellten Belange wurden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweis und Empfehlungen aufgenommen.

7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Die quantitative Auswertung des Planes nach unterschiedlichen Nutzungen ist in der folgenden Übersicht (gerundet) aufgelistet:

Geltungsbereich B-Plan	2.006 [in m ²]	100 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen	1.872 m ²	93 %
Öffentlicher Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad-/ Fußweg“	134 m ²	7 %

Tab. 1: Flächenbilanz Geltungsbereich Bebauungsplan

Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche	1.788 [in m ²]	100 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier externe Ausgleichsfläche	1.788 m ²	100 %

Tab. 2: Flächenbilanz Geltungsbereich Externe Ausgleichsfläche

8. Kosten und Finanzierung

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

Koblenz, März 2026

Kocks Consult GmbH
Beratende Ingenieure