

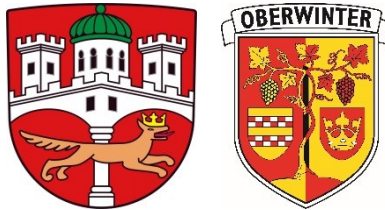
Begründung

zum Bebauungsplan

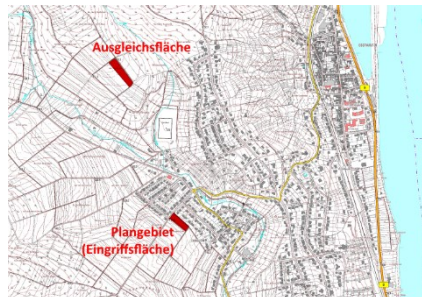
33.09 „Kindergarten am Lohweg“

(33.09/00)

im Ortsbezirk Oberwinter, Ortsteil Bandorf
der Stadt Remagen



Gemarkung Oberwinter, Flur 3



Bearbeiter: Stadtverwaltung Remagen
Fachbeitrag Arten- & Naturschutz Planungsbüro Valerius, Dorsel, überarbeitete Version, August 2022
Alle Fotos und Karten Stadtverwaltung Remagen
Kartengrundlage Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Stand: DTK5 = 2019; ALKIS = Februar 2023)

Inhalt

	Teil A: Allgemeines	5
	1. Einleitung.....	5
	1.1. Ausgangssituation	5
5	1.2. Geltungsbereich.....	6
	1.2.1. Räumliche Teilpläne, Eigentumssituation	6
	1.2.2. Topographie	7
	1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
	1.4. Erforderlichkeit der Planung	10
10	1.5. Planungsalternativen	12
	1.5.1. „Null-Variante“	12
	1.5.2. Alternative Standorte	12
	1.5.3. Alternative Plankonzepte	14
	2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung	15
15	2.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
	2.2. Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen.....	16
	2.2.1. Planungen und Satzungen im Plangebiet	16
	2.2.2. Planungsrecht im Umfeld.....	16
	2.3. Rechtsfolgen	16
20	Teil B: Planungsbericht	17
	3. Planinhalt	17
	3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
	3.1.1. Art der baulichen Nutzung	17
	3.1.2. Maß der baulichen Nutzung	17
25	3.1.3. Bauweise	19
	3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche	19
	3.1.5. Verkehrsflächen.....	19
	3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften	20
	3.2.1. Dachgestaltung.....	20
30	4. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	21

	4.1.	Verkehrsinfrastruktur	21
	4.1.1.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV / SPNV)	21
	4.1.2.	Ruhender Verkehr	21
	4.2.	Ver- und Entsorgung / technische Erschließung	23
5	4.3.	Vorbeugender Brandschutz	23
	5.	Belange der Forst- und Landwirtschaft	23
	5.1.	Belange der Forstwirtschaft	23
	5.2.	Belange der Landwirtschaft	23
	5.3.	Land- und forstwirtschaftliches Wegesystem	24
10	6.	Natur und Umwelt, Denkmalschutz	24
	6.1.	Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	24
	6.2.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	25
	6.3.	Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	25
15	6.4.	Wasserwirtschaft / Boden / Bergbau	26
	6.4.1.	Wasserwirtschaft	26
	6.4.2.	Boden	27
	6.4.3.	Bergbau	27
	6.5.	Emissionen	27
20	6.6.	Denkmalschutz / Archäologie	28
	7.	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	28
	7.1.	Klimaschutz	28
	7.2.	Anpassung an den Klimawandel	29
	8.	Maßnahmen zur Durchführung	30
25	8.1.	Bodenordnung	30
	8.2.	Erschließung	30
	8.3.	Ausgleichsmaßnahmen	30
	9.	Flächenbilanz	31
	10.	Kosten und Finanzierung	31
30	Teil C: Umweltbericht	31	

	11. Umweltbericht	31
	11.1. Einleitung	31
	11.1.1. Kurzdarstellung Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans	32
	11.1.2. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.	32
5	11.2. Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	33
	11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	33
	11.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich....	37
	11.2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
	11.2.4. Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen	38
10	11.3. Zusätzliche Angaben.....	39
	11.3.1. Merkmale verwendeter technische Verfahren	39
	11.3.2. Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen	39
	11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
15	12. Zusammenfassende Erklärung	40

Verzeichnis der Abbildungen

	Abbildung 1: Lage der räumlichen Teilpläne	6
	Abbildung 2: Lage Eingriffsplan (Teilplan A).....	7
20	Abbildung 3: Lage Ausgleichsplan (Teilplan B)	7
	Abbildung 4: Topographie des Plangebietes und seiner Umgebung.....	8
	Abbildung 5: links: Blick nach Südwest über den Lohweg rechts: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Plangebiet, Teilplan A.....	9
	Abbildung 6: Blick auf die Ausgleichsfläche Auf Berchels (Bildquelle: Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius).....	9
25	Abbildung 7: Variantenprüfung im Zuge der Unterrichtung bzw. als Vorschlag zur Auswertung der Stellungnahmen	14
	Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Ortsteil Bandorf, unmaßstäbliche Auszüge mit Kennzeichnung der Teilpläne A und B.....	15
30	Abbildung 9: Höhenaufmaß mit NHN-Werten (eigenes Aufmaß).....	18
	Abbildung 10: Skizze zur Änderung der Verkehrsfläche mit Parkplätzen vor der KiTa	22
	Abbildung 11: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte ; SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	29
	Abbildung 12: Landschaftsplan 2004, Auszug Karte Klimahaushalt.....	35

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz.....	31
Tabelle 2:	planbedingte Auswirkungen auf die Umweltgüter	40

5

Begründung zum Bebauungsplan

10 Teil A: Allgemeines

1. Einleitung

1.1. Ausgangssituation

15 Ausgehend von den 2019 aktualisierten Bedarfszahlen der Kreisverwaltung Ahrweiler ergab sich u.a. für den Ortsbezirk Oberwinter ein zusätzlicher und dauerhafter Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Kurzfristig und zeitlich begrenzt auf ursprünglich 3 Jahre wurde dieser Bedarf u.a. durch die Neueinrichtung einer dem Unkelbacher Kindergarten zugeordneten Gruppe in einem Container auf dem Gelände des Dorfgemeinschaftshauses in Bandorf gedeckt. Eine dauerhafte Lösung stellt diese Containerlösung nicht dar, da der Betrieb des Kindergartenens eine zeitweise Inanspruchnahme des Dorfgemeinschaftshauses erfordert. Dieses steht somit für andere Nutzungen in weiten Teilen nicht mehr zur Verfügung. Das stadteigene Grundstück ist schlicht zu klein, um auf Dauer neben dem Dorfgemeinschaftshaus einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Kindergarten mit Ganztagsbetreuung einschließlich der notwendigen Freibereiche zu betreiben.

25 Unverändert gehen auch die vor Beginn der Offenlage aktualisierten Bedarfszahlen von einem nicht ausreichenden Angebot an Betreuungsplätzen aus.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Remagen frühzeitig nach alternativen Möglichkeiten umgesehen, um ein adäquates Angebot vorhalten zu können. Bei der Suche nach potenziellen Standorten wurde schnell deutlich, dass für den Ausbau bestehender Einrichtungen die jeweiligen Grundstücke nicht geeignet nicht. Freie Baulücken oder ungenutzte Grundstücke standen ebenfalls nicht zur Verfügung.

In den Fokus genommen wurden sodann solche unbebauten Grundstücke, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauland dargestellt sind. In der Folge konnte die Stadt ein aus zwei Parzellen bestehendes Grundstück im unmittelbaren Anschluss an die Bebauung am Lohweg erwerben. Dort steht nun - unter anteiliger Einbeziehung angrenzender städtischer Wirtschaftswege - ein insgesamt 3.568 m² großes Gelände für den Bau des Kindergartens zur Verfügung.

Ein Vorteil dieses Standortes ist, dass er an den Lohweg und damit an eine bereits ausgebaute Straße angrenzt. Der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich, zur Optimierung der Verkehre ist gleichwohl vorsorglich eine geringfügige Aufweitung des Straßenraums vorgesehen. Eine Notwendigkeit zur Ertüchtigung des Wirtschaftsweges aus Brandschutzgründen wird im Wege des Bauantragsverfahrens zu klären sein.

Der Bebauungsplan selbst besteht aus zwei räumlichen Teilbereichen und ermöglicht im Teilplan A (Eingriffsbebauungsplan) den Bau der Gemeinbedarfseinrichtung. Das Vorhaben stellt einen ersten Baustein zur Realisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche („Sonnenberg“) dar. Um eine spätere Entwicklung der verbleibenden Potenzialflächen zwischen dem Lohweg und dem Turmweg zu ermöglichen, sind die Inhalte der vorliegenden Planung daher entsprechend auszurichten.

1.2. Geltungsbereich

1.2.1. Räumliche Teilpläne, Eigentumssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei räumlichen Teilplänen zusammen, dem Eingriffsplan (Teilplan A) sowie dem Ausgleichsplan (Teilplan B).

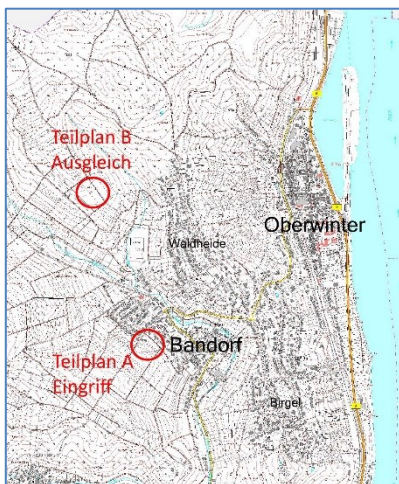


Abbildung 1: Lage der räumlichen Teilpläne

Der eigentliche bauliche Eingriff mit dem Bau des Kindergartens erfolgt im Teilplan A (Eingriffsplan) auf einer 3.568 m² großen Teilfläche am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bandorf. Dieser Teilplan umfasst in der Gemarkung Oberwinter, Flur 3, die Flurstücke 49/1 und 50 sowie Teilflächen der angrenzenden Wirtschaftswege (Flurstücke 117/2 und 118).

Durch den Eingriff gehen nach Landesrecht geschützte Biotopflächen verloren, für die ein Ersatz zu schaffen ist. Dies geschieht in wesentlichen Teilen im räumlichen Teilplan B (Ausgleichsplan), der ausschließlich durch das Flurstück 54 in der Gemarkung Oberwinter, Flur 21, gebildet

wird. Dieser Teilplan liegt nördlich der Ortslage Bandorf in einer Entfernung von etwa 800 m Luftlinie zum Eingriffsplan.

Sämtliche Flächen im gesamten Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Remagen.

1.2.1.1. Abgrenzung Eingriffsplan (Teilplan A)

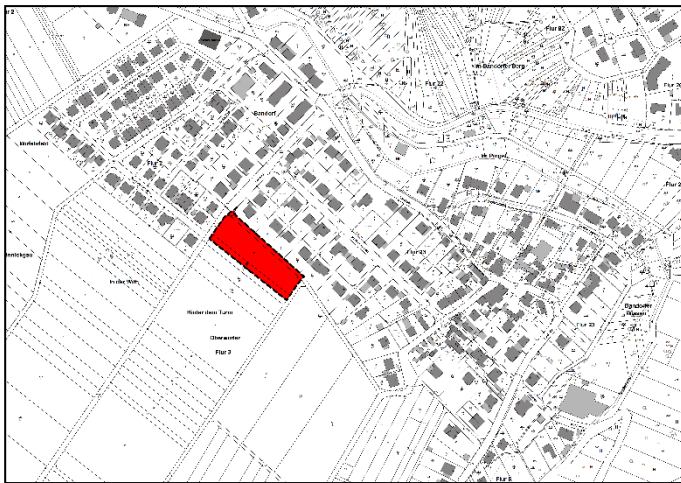


Abbildung 2: Lage Eingriffsplan (Teilplan A)

Der Eingriffsplan liegt am südlichen Ende des Lohweges und schließt an die dortige Bebauung (Baugebiete „Krummen Morgen“, und „Im Hermesacker“) unmittelbar an. Er wird gebildet aus den in der Gemarkung Oberwinter, Flur 3, liegenden Flurstücken 49/1 und 50 sowie aus Teilflächen der Wirtschaftswege 117/2 und 118.

15 1.2.1.2. Abgrenzung Ausgleichsfläche (Teilplan B)



Abbildung 3: Lage Ausgleichsplan (Teilplan B)

Der Eingriffsplan (Teilplan B) liegt im Außenbereich nördlich der Ortslage auf einem Höhenrücken.

Er wird gebildet aus dem in der Gemarkung Oberwinter, Flur 21, liegenden Flurstück 54.

Von der insgesamt 5.702 m² großen Parzelle wird ein Anteil von 1.071 m² zur naturschutzrechtlichen Kompensation benötigt. Es ist beabsichtigt, auch die verbleibenden 4.631 m² in gleicher Weise zu nutzen und die so erreichte Überkompensation im Wege eines

Ökokontos für andere Planungen im Remagener Stadtgebiet zu verwenden.

1.2.2. Topographie

30 Wesentlicher Bestandteil des Eingriffsplans (Teilplan A) ist ein Wiesengelände in der Gewann „Hinter dem Turm“. Dazu gehören zudem Teilflächen eines Wirtschaftsweges, der südlich der zur Straße Im Hermesacker gehörenden Wohnhäuser verläuft.

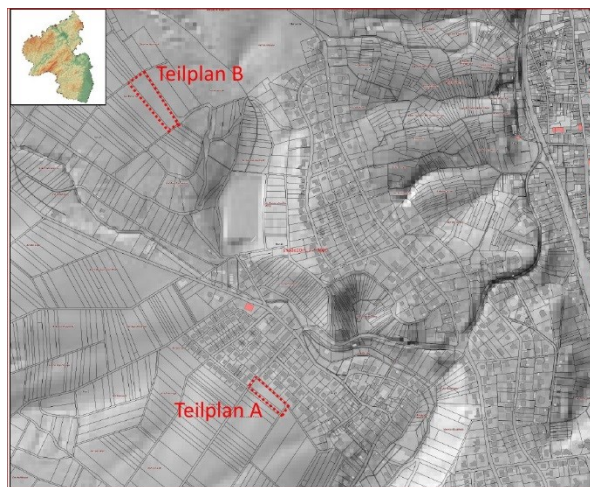
Das Areal fällt mit einer durchschnittlichen Neigung von 12% in nördliche Richtung und bewegt sich auf Höhen zwischen ca. 125 NHN und ca. 119 m NHN. Prägend für die

35 Topographie des Plangbietes ist eine Senke im nördlichen Drittel, die dieses in nord-nordöstlicher Richtung quert. Das Ergebnis einer eigenen örtlichen topographischen Messung deckt sich mit der Darstellung der Höhenlinien in der DTK5.

Die bestehende Wiese wurde bislang jährlich ein- bis zweimal vollflächig gemäht und das Mahdgut nach Trocknung als Viehfutter verwendet. Gehölze sind mithin im Geltungsbereich nicht vorhanden; lediglich auf einer Nachbarparzelle außerhalb des Plangebietes steht zum Lohweg hin als weithin sichtbarer Solitär eine Salweide (*salix caprea*).

Der an den Gärten der Wohnhäuser vorbeiführende Wirtschaftsweg ist nicht ausgebaut und sein ursprünglicher Schotterbelag weitgehend überwachsen.

Der das Vorhabengrundstück erschließende Lohweg ist in seinen einzelnen Abschnitten unterschiedlich ausgebaut. Im Bereich des Plangebietes erfolgte der Ausbau im Form einer 5 bis 5,5m breiten Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich; als solcher ist er in diesem Abschnitt verkehrsrechtlich beschildet. Im mittleren Abschnitt zwischen dem Wirtschaftsweg und der Einmündung Im Hermesacker verfügt der Lohweg über beidseitige Gehwege (1,0 bzw. 1,5 m Breite), eine 5,5 m breite Fahrbahn sowie einen 2 m breiten Parkstreifen. Im Abschnitt zwischen dem Kreisel Talstraße und der Einmündung Im Hermesacker erfolgte der Ausbau in Form einer 5,50 m breiten Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen.



20

Abbildung 4: Topographie des Plangebietes und seiner Umgebung

Quelle: WMS-Dienst des geoportal.rlp.de (Schummerung 10 m, DTK 5), eigene Darstellung



Abbildung 5: links: Blick nach Südwest über den Lohweg rechts: Blick aus südöstlicher Richtung auf das Plangebiet, Teilplan A

5 Das Gelände im Teilplan B ist ebenso wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Osten grenzen Waldstrukturen an. Die Topografie steigt in nordwestlicher Richtung von 160 m auf 170 m ü. NHN an, was einer durchschnittlichen Neigung von 6,7% entspricht.



Abbildung 6: Blick auf die Ausgleichsfläche auf Berchels
(Bildquelle: Fachbeitrag Naturschutz, Planungsbüro Valerius)

10

1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Kindergarten am Lohweg“ legt die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Einrichtung zur Kinderbetreuung (Kindergarten / -tagesstätte). Dies wird notwendig, weil der Bedarfsträger einen zusätzlichen und dringenden Betreuungsbedarf festgestellt hat.

15 War für den Standort in Bandorf zunächst nur der Bau einer Einrichtung mit nicht mehr als zwei Gruppen vorgesehen, so wird nunmehr bereits mindestens eine dritte Gruppe diskutiert. Dies begründet sich insbesondere durch den zwischenzeitlich eingeführten gesetzlichen Anspruch auf eine Übermittagsbetreuung der Kinder. Dieser macht den Umbau bestehender Einrichtungen erforderlich, da diese zumeist nicht über die hierzu erforderlichen Räumlichkeiten verfügen. Der gestiegene Raumanspruch führt mithin im Bestand dazu,

20

dass die Anzahl der dortigen Gruppen verkleinert werden muss, um z.B. die bisherigen Gruppenräume als Mensa nutzen zu können. Dies wiederum hat zur Folge, dass stadtweit ein zusätzlicher Raumbedarf entsteht, der eben auch mit der neuen Einrichtung in Bandorf gedeckt werden soll.

- 5 Mit dem Neubau des Kindergartens in Bandorf wird das Ziel verfolgt, den Bedarf an KiTa-Plätzen möglichst ortsnah zu decken. Die Einrichtung steht darüber hinaus aber auch Kindern aus anderen Ortsteilen zur Verfügung.

10 Der Bebauungsplan berücksichtigt die Option, zu einem späteren Zeitpunkt die im aktuellen Flächennutzungsplan enthaltene Potenzialfläche zur Entwicklung einer Wohnbaufläche (W2.2 „Sonnenberg“) zu erschließen und an das örtliche Straßennetz anzubinden. Die Verkehrsflächen sollen nach bisheriger Planung unmittelbar entlang der südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche verlaufen. Abgesehen von Teilflächen der Einmündung werden diese Erschließungsanlagen jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ihre Lage auf den
15 angrenzenden Privatflächen durch einen nachrichtlichen Texteintrag lediglich als Planungsabsicht dokumentiert. Eine detailliertere Ausarbeitung bleibt später einem eigenen Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

20 Durch den Bau des Kindergartens wird eine nach landesrechtlichen Vorschriften geschützte mageren Wiese (Biototyp ED1) zerstört. In einem zweiten räumlichen Teilplan (Teilplan B) sichert die Planung nördlich der Ortslage von Bandorf die Flächen, auf denen ein vergleichbares Biotop herzustellen ist.

25 Der Umfang der im Teilplan B festgesetzten Ausgleichsflächen beträgt 5.702 m² und geht damit deutlich über den ermittelten Kompensationsbedarf von 1.071 m² hinaus. Die darüber hinausgehenden Maßnahmen auf den zusätzlichen Flächenanteilen sollen auf einem Ökokonto gutgeschrieben und als vorgezogener Ersatz für künftige Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet in einen vergleichbaren Biototyp angerechnet werden können. Bei der zuständigen Naturschutzbehörde wird ein entsprechender Antrag auf Anerkennung gestellt.

30

1.4. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet ist bislang vollständig und mit beiden Teilplänen dem Außenbereich nach §35 BauGB zuzuordnen. Ohne ein städtebauliches Instrumentarium wäre eine bauliche Entwicklung nach derzeitigem Rechtsstand nicht möglich, da der Bau einer Gemeinbedarfseinrichtung nicht zu den in § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 genannten privilegierten oder begünstigten Vorhaben zählt. Die vorbeschriebenen städtebaulichen Ziele lassen sich infolgedessen nur auf der Basis einer städtebaulichen Satzung verwirklichen. Von den dabei zur Verfügung stehenden planerischen Instrumenten (insbes. Außenbereichs- oder Ergänzungssatzung, Bebauungsplan) bietet nur der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Umsetzung der Planungsziele.

10

Erforderlich ist die Aufstellung, um das bei der Bedarfsplanung ermittelte Defizit bei den Angeboten der Kinderbetreuung möglichst zeitnah zu beseitigen. Die Satzung dient damit dem in § 1 Abs. 6 BauGB dargelegten Planungsgrundsatz, bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen.

15

Darüber hinaus dient sie dazu, die Ausstattung des Oberwinterer Ortsteils Bandorf mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu ergänzen und trägt damit zur Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bei (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

20

Die vorgesehene Größe des Plangebietes wurde unter Berücksichtigung des gesetzlich verankerten Planungsleitsatzes zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden festgelegt. Als Orientierung und Praxisvergleich dient der 2015 errichtete Neubau einer zweigruppigen Einrichtung im Ortsteil Oedingen auf einem 2.870 m² großen Grundstück. Die seinerzeit an den Neubau in Oedingen gestellten Anforderungen an das Raumkonzept und die Raumgrößen sind mittlerweile bereits veraltet. So leiten sich aus dem zwischenzeitlich eingeführten Anspruch auf eine Übermittagsbetreuung der Kinder zusätzliche Raum- und Flächenansprüche ab, um einen separaten Speiseraum einschließlich notwendiger Nebenflächen anbieten zu können.

25

30

Da sich die Stadt aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre heraus zudem gewisse Ausbaureserven vorhalten möchte, erscheint die Festsetzung einer rund 3.050 m² großen Gemeinbedarfsfläche keinesfalls überdimensioniert. Zu beachten ist, dass neben den überbaubaren Grundflächen auch ausreichende Flächen verbleiben müssen, die von den Kindern als Grün- und Spielflächen verwendet werden können.

35

1.5. *Planungsalternativen*

1.5.1. *„Null-Variante“*

Die sog. Null-Variante betrachtet den Fall, dass die Stadt Remagen als Träger der Bauleitplanung sowohl im Bereich des Plangebietes als auch an anderer Stelle im Stadtgebiet un-
5 tätig bleiben würde und schätzt die so entstehenden Folgen ab.

Das bestehende Planungsrecht bleibt bei dieser Variante definitionsgemäß gegenüber dem Bestand unverändert. Das Plangebiet würde weiterhin als Wiese bzw. Wirtschaftsweg ge-
10 nutzt und wäre dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Eine bauliche Entwicklung könnte erst dann eintreten, wenn auf der Basis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Entwicklung eines Wohngebietes begonnen werden würde.

Im Hinblick auf das wesentliche Planungsziel wären vor allem die Bandorfer Kinder auf die Versorgung mit Betreuungsplätzen in anderen Ortsteilen angewiesen. Dies sind zunächst
15 die beiden Einrichtungen in Oberwinter, ersatzweise die Einrichtungen in den anderen Remagener Ortsteilen, hier vorzugsweise Unkelbach.

Da die Bedarfsplanung der Kreisverwaltung Ahrweiler zeitnah von einer das Angebot deutlich überschreitenden Nachfrage ausgeht, finden diese Kinder folglich keine entsprechenden Plätze. Da die zuständigen Träger gesetzlich zur Bereitstellung eines ausreichenden Be-
20 treuungsangebotes verpflichtet sind, würde den Eltern damit ein einklagbarer Ersatzanspruch zustehen.

Für die betroffenen Eltern könnte dies zudem bedeuten, dass mindestens ein Elternteil zur Kinderbetreuung zu Hause bleiben müssten. Dieses Elternteil wäre ggf. an der gewünschten
25 Erwerbstätigkeit gehindert, was im Einzelfall auch zu sozialen Problemen führen könnte.

1.5.2. *Alternative Standorte*

Als mögliche Standortalternativen wäre zunächst der Ausbau vorhandener Einrichtungen zu betrachten.

Dabei ist zu beachten, dass der prognostizierte Fehlbedarf nicht nur die Ortsteile Oberwin-
30 ter oder Bandorf betrifft, sondern Remagen als Gesamtstadt. Zur Deckung der Defizite im Betreuungsangebot wird neben den Einrichtungen in Oberwinter auch der Remagener St. Martin-Kindergarten erweitert (provisorischer Container, Ersatzbau für die bestehende Einrichtung). Die beiden Kindergärten im Ortsbezirk Kripp wurden ebenso wie der im Ortsbe-
35 zirk Unkelbach in der jüngeren Vergangenheit bereits erweitert und ergänzt, zuvor erhielt der Ortsbezirk Oedingen eine eigene Einrichtung mit zwei Gruppen.

Diese Aufzählung zeigt, dass eine Variante, die sich auf einen weiteren Ausbau der bereits vorhandenen Einrichtungen beschränkt, kaum umsetzbar ist. Denn weder die Bestandsgebäude noch die Grundstücke der beiden nächstgelegenen Einrichtungen im Ortskern von Oberwinter (ev. Kindergarten „Unter dem Regenbogen“, kath. Kindergarten „Arche Noah“) sind für einen weiteren Ausbau geeignet. Das Gesamtkonzept sieht zwar vor, dass der katholische Kindergarten „Arche Noah“ eine zusätzliche Natur-Gruppe einrichten wird, dies erfolgt jedoch in Form eines fahrbaren „Bauwagens“, der im Überschwemmungsgebiet aufgestellt und im Hochwasserfall versetzt werden muss.

Darüber hinaus mangelt es den bestehenden Einrichtungen an Grundflächen, die sowohl eine bauliche Erweiterung zulassen als auch eine nach dem Ausbau noch ausreichende Bewegungsfläche für die dann gewachsene Kinderanzahl bereitstellen würden.

Geprüft wurde zudem die Option, für den Kindergarten Teile der Oberwinterer Grundschule um- oder auszubauen. Einer derartigen Planung stehen bauliche wie auch organisatorische Gründe entgegen (z.B. fehlende Abstandsflächen, unzureichendes Platz- und Raumangebot). Überdies steht die Grundschule selbst vor Raumproblemen und die Stadt kommt nicht umhin, diese kurzfristig um zusätzliche Klassenräume zu erweitern.

Andere unbebaute oder mindergenutzte Grundstücke, auf denen sich der Neubau eines Kindergartens realisieren ließe, stehen weder im Eigentum der Stadt, noch sind sie auf dem Immobilienmarkt zeitnah und zu angemessenen Konditionen verfügbar.

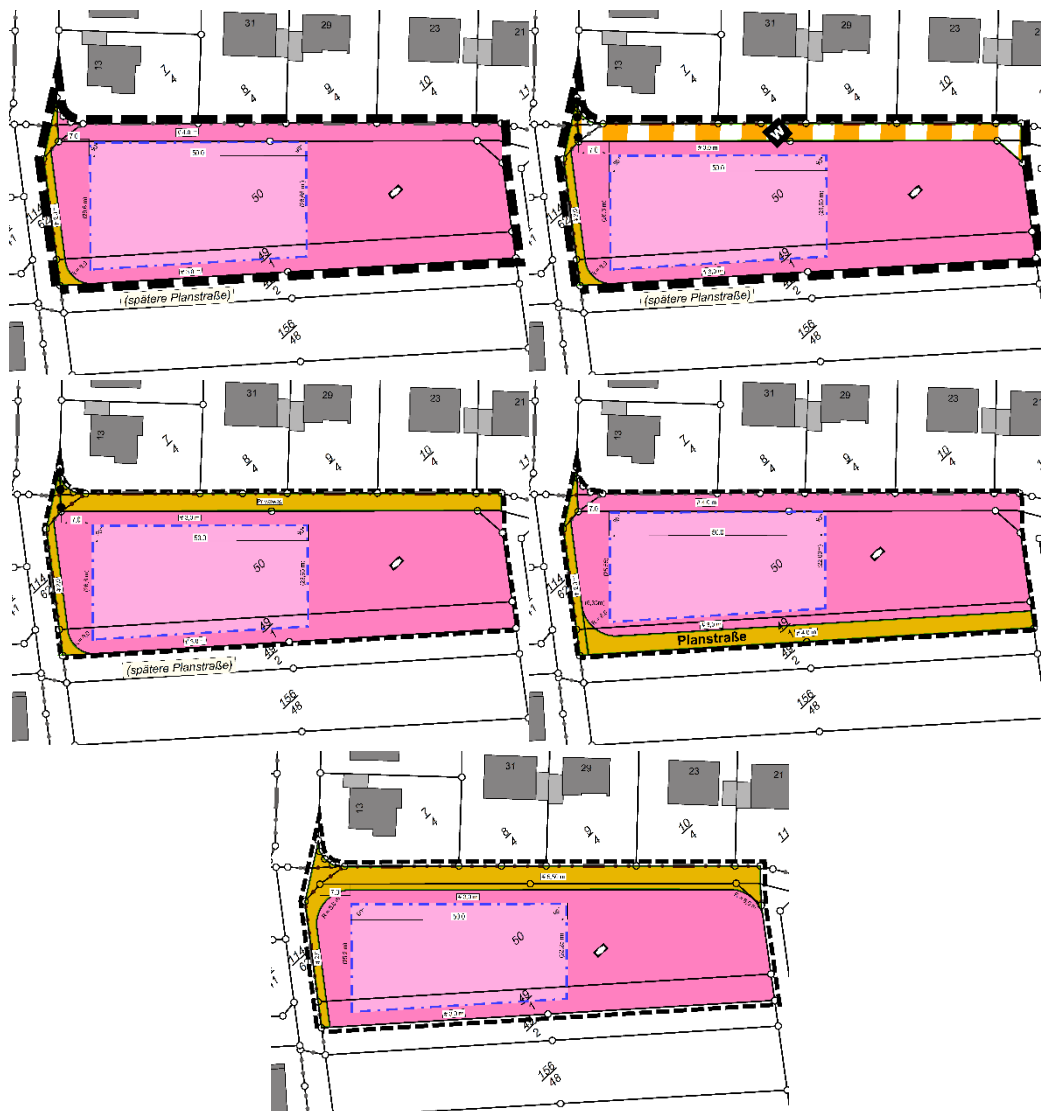
Das Gelände des Bandorfer Dorfgemeinschaftshauses kann in diesem Zusammenhang nur als zeitlich begrenzte Notlösung betrachtet werden. Der Raum- und Flächenanspruch der Kindereinrichtung ist zu groß, um beide Einrichtungen gleichzeitig betreiben zu können. Denn die provisorische Container-Lösung sieht vor, dass das DGH durch den Kindergarten mitgenutzt wird und in diesem Zeitraum somit für andere Angebote nicht zur Verfügung steht.

Der Flächennutzungsplan stellt für Oberwinter nur wenige Baulandpotenziale dar. Neben dem ausgewählten Gebiet „Sonnenberg“ ist dies lediglich noch die auf der gegenüberliegenden Talseite gelegene Potenzialfläche W 2.1 „Aufm Bonnefeld“ in Birgel. Geeignete Flächen stehen der Stadt Remagen dort jedoch weder unmittelbar zur Verfügung, noch zeichnet sich eine Erwerbsmöglichkeit ab.

1.5.3. Alternative Plankonzepte

Im Rahmen der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden für die bauliche und sonstige Entwicklung des ausgewählten Standortes mehrere Varianten entwickelt und ausführlich in den Unterlagen zur Unterrichtung vorgestellt.

5



10 **Abbildung 7: Variantenprüfung im Zuge der Unterrichtung bzw. als Vorschlag zur Auswertung der Stellungnahmen**

In der abschließenden Diskussion entschied sich die Politik für die Variante B1 und folgte damit dem Wunsch vieler Bürger, die in ihren Stellungnahmen den Erhalt des Weges gefordert hatten. Diese Variante sieht vor, die bauliche Entwicklung auf die angekauften Flächen zu beschränken und den am bisherigen Ortsrand vorbeiführenden Wirtschaftsweg als öffentlichen Weg zu erhalten.

15

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben, Rechtswirkung

5 2.1. *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Gemeinde obliegt damit die Aufgabe, die im Flächennutzungsplan nur gebiets-scharf dargelegte Grundkonzeption auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im größeren Maßstab zu konkretisieren und inhaltlich auszugestalten.

10 Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Remagen (Rechtskraft 28.01.2004) stellt die Flächen südlich angrenzenden an den Ortsteil Bandorf als geplante Wohnbauflächen dar (vgl. Abbildung 8; Potenzialfläche W 2.2 „Sonnenberg“), die Freilandflächen im Teilbereich B als Flächen für die Landwirtschaft.



15

Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Stadt Remagen, Ortsteil Bandorf, unmaßstäbliche Auszüge mit Kennzeichnung der Teilpläne A und B

Der Bebauungsplan (Teilplan A) verfolgt das Ziel, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Ortsrand eine neue Gemeinbedarfsfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB einschließlich ergänzender Erschließungsanlagen festzusetzen.

20 Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere solche zur Kinderbetreuung, gehören sowohl in den reinen, wie auch in den allgemeinen und besonderen Wohngebieten zu den regelmäßig zulässigen Nutzungen; in einem Kleinsiedlungsgebiet wären sie als Ausnahme zulässig. Inso-

25 weit könnten die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet gelten. Da innerhalb des Plangebietes jedoch ausschließlich eine Nutzung als Gemeinbedarf vorgesehen ist, empfiehlt es sich, den Flächennutzungsplan klarstellend im Parallelverfahren zu ändern.

Eine Änderung im Bereich des räumlichen Teilplans B ist angesichts der bereits bestehenden Darstellung einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht erforderlich.

2.2. Verhältnis zu anderen Planungen und Satzungen

5 *2.2.1. Planungen und Satzungen im Plangebiet*

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden mit dem Bebauungsplan erstmalig überplant. Sie sind bislang dem Außenbereich zuzuordnen. Städtebauliche Satzungen bestehen bislang nicht.

10 *2.2.2. Planungsrecht im Umfeld*

Der Geltungsbereich grenzt mit dem Teilplan A im Nordwesten unmittelbar an den Bebauungsplan 33.05 „Krummen Morgen“ an, im Nordosten unmittelbar an den Bebauungsplan 33.01 „Im Hermesacker“. Diese beiden bestehenden Bebauungspläne regeln als qualifizierte Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben in den von ihnen festgesetzten Wohngebieten sowie deren Erschließung. Zulässig sind in den dortigen allgemeinen Wohngebieten Gebäude, die im Bereich Krummen Morgen bei bis zu zwei Vollgeschossen eine Höhe von 11,0 m erreichen dürfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Im Hermesacker müssen die Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

20 Im Übrigen grenzt der neue Bebauungsplan, insbesondere mit dem Teilplan B, unmittelbar an den Außenbereich an.

2.3. Rechtsfolgen

25 Der neue Bebauungsplan enthält alle Merkmale nach § 30 Abs. 1 BauGB und wird daher als qualifizierter Bebauungsplan zu werten sein. Ein Bebauungsplan gilt als qualifiziert, wenn er allein oder mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält (§ 30 Abs. 1 BauGB). In solchen Fällen beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes
30 eingehalten werden.

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erfolgt keine Festsetzung eines der in den §§ 2 bis 11 BauNVO definierten Baugebiete. Gleichwohl wird mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ die Art der baulichen
35 Nutzung in vergleichbarer Weise abschließend geregelt. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem vergleichbaren Fall mit Beschluss vom 23.12.1997 (4 BN 23.97) entschieden, dass die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan außer durch Baugebietsfestsetzungen

nach der BauNVO auch durch anderweitige Flächenfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (hier: Nr. 5, Gemeinbedarf) bestimmt werden kann.

5

Teil B: Planungsbericht

3. Planinhalt

10 Im Zuge der ersten Beteiligungsstufe (Unterrichtung, frühzeitige Beteiligung) wurden für den Teilplan A insgesamt 5 Varianten einer möglichen Entwicklung erarbeitet und erörtert (vgl. vorstehend Abbildung 7) . Betrachtet wurde in verschiedener Ausprägung die Option, den bestehenden Wirtschaftsweg am Ortsrand als solchen zu erhalten, zu privatisieren oder einzuziehen und in die Standortplanung für die Gemeinbedarfseinrichtung zu integrieren. Bei der Auswertung der Unterrichtung hat sich der Stadtrat auch unter Berücksichtigung vieler diesbezüglicher Anregungen aus der Bürgerschaft dafür entschieden, den am bisherigen Ortsrand bestehenden Wirtschaftsweg als solchen zu erhalten und diesen weder zu privatisieren noch in die Flächenplanung für die Sozialeinrichtung einzubeziehen. Dieser Beschluss ist Grundlage für die weiteren Planungen.

15 *3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans*

20 *3.1.1. Art der baulichen Nutzung*

Als zulässige Nutzungsart setzt der Bebauungsplan den überwiegenden Teil des Teilplans A als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ fest.

25 Im Teilplan B erfolgt keine Festsetzung in Bezug auf die Möglichkeit einer baulichen Nutzung.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung

30 Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung i. S. des § 16 Abs. 3 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe bezogen auf NHN festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich dabei auf eigens gemessene Höhenkoten, die in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben werden.

35 Zur Realisierung eines Kindergartens ergibt sich für die Stadt damit die Möglichkeit, mit dem Objektentwurf flexibel auf die Anforderungen des Bedarfsträgers zu reagieren. Der Baukörper kann alternativ als eingeschossiges Gebäude die zur Verfügung stehende überbaubare Grundfläche ausnutzen oder aber auf kleinerer Grundfläche in zweigeschossiger Bauweise

errichtet werden, um schonender und sparsamer mit der verfügbaren Baufläche umzugehen.

3.1.2.1. Grundfläche (GR)

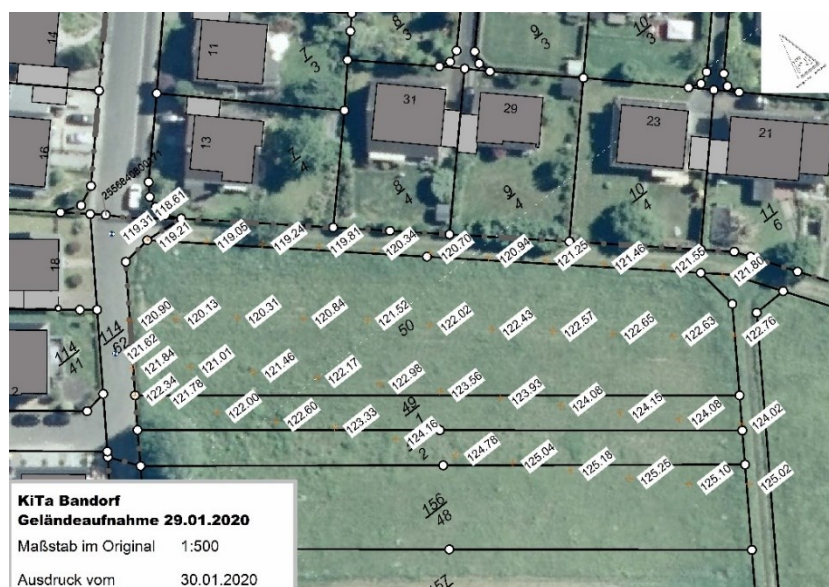
- 5 Für die bauliche Nutzung wird als Obergrenze eine Grundfläche von 1.160 m² definiert. Diese Fläche entspricht dem Anteil im Plangebiet, welcher durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Bezogen auf die Größe der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entspricht dies einer GRZ von 0,38 und damit einem Wert, der sich auch in den angrenzenden Baugebieten des Bebauungsplans 33.01 „Im Hermesacker“ als auch im Bebauungsplan 33.05 „Krummen Morgen“ wiederfindet.

Von der Möglichkeit, eine darüberhinausgehende Versiegelung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auszuschließen, wird kein Gebrauch gemacht. Dies begründet sich insbesondere durch einen zu erwartenden Anteil an Versiegelung durch Nebenanlagen, wie etwa Terrassen und Spielflächen, Rettungswege, Spielhäuser und –geräte sowie sonstige Nebengebäude.

3.1.2.2. Höhe baulicher Anlagen

- 20 Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt, dass bauliche Anlagen die Höhe von 133 m ü NHN nicht überschreiten dürfen. Ausgehend von dem Geländeneiveau im Plangebiet, welches sich wie eingangs dargelegt zwischen 119 und 125 m bewegt, entspricht dies rechnerisch einer zulässigen Gebäudehöhe von ungefähr 11 m.



25

Abbildung 9: Höhenaufmaß mit NHN-Werten (eigenes Aufmaß)

Mittels weiterer Festlegungen, wie etwa der zulässigen Dachformen und -neigungen, wird das Ziel, den Baukörper in seiner optischen Wirkung zu reduzieren, unterstützt.

3.1.3. Bauweise

- 5 Die Planung erlaubt den Bau eines Gebäudes in abweichender Bauweise. Diese wird textlich definiert als Einzelhausbebauung mit allseitigem Grenzabstand und einer Gesamtlänge von 50 m.

10 Angesichts einer maximalen Länge der überbaubaren Grundstücksfläche von 50 m mag die Regelung zunächst verwundern. Berücksichtigt man den Umstand, dass straßen- wie auch gartenseitig ggf. die Verwendung von Vordächern als Sonnen- und Witterungsschutz sinnvoll sein kann, so ergäbe sich unter Umständen eine Gebäudelänge von mehr als 50 m und somit die Unzulässigkeit bei einer offenen Bauweise.

3.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 15 In der Planzeichnung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO abgegrenzt.

Sie verlaufen im Nordosten wie auch im Südwesten des Plangebietes parallel zum Geltungsbereich, die nordwestliche wie auch die südöstliche Baugrenze werden rechtwinklig zum Wirtschaftsweg (Flurstück 117/2) bzw. zur nordöstlichen Baugrenze geführt.

- 20 Die so abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche misst im Mittel 23,15m x 50,0m, was für den Architektorentwurf einen ausreichenden Spielraum zur Entwicklung und Positionierung des Kindergartengebäudes einräumt.

3.1.5. Verkehrsflächen

- 25 Neben der Gemeinbedarfsfläche werden im Teilplan A Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg) festgesetzt, soweit sie zur Erschließung des Vorhabens oder zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs erforderlich sind.

30 3.1.5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

- Der Bebauungsplan enthält die Option, den Lohweg um bis zu 2,0 m zu verbreitern. Damit soll den geänderten Anforderungen in diesem Straßenabschnitt Rechnung getragen werden können, soweit sie durch den zusätzlichen Zielverkehr zum Kindergarten entstehen. Städtebauliches Ziel ist es, ortsnah eine Einrichtung zur Kinderbetreuung zu errichten, in diesen
35 aber auch Kinder aus anderen Ortsteilen aufzunehmen. Erfahrungen aus anderen Einrichtungen lassen erwarten, dass selbst Kinder aus Bandorf vielfach mit dem Auto gebracht

oder von dort abgeholt werden. Mit der Option zur Aufweitung des Lohweges könnte der bestehende Gehweg nach Süden bis über den Kindergarten hinaus verlängert werden. Damit verbessert sich die Verkehrssicherheit, da Fußgänger gegenüber dem fließenden Verkehr einen eigens zugewiesenen Verkehrsraum erhalten.

5

Das Plangebiet ist Bestandteil einer im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Wohnbaufläche, die sich in südliche Richtung entlang des bestehenden Ortsrandes fortsetzt. Um dieses mögliche Baugebiet im Zuge einer späteren Entwicklung und Erschließung verkehrlich an den Lohweg anbinden zu können, berücksichtigt die aktuelle Planung einen möglichen Straßenverlauf auf dem heutigen Flurstück 49/1. Diese Trasse liegt außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs, für eine spätere Anbindung der Potenzialfläche an den Lohweg ist jedoch eine entsprechende Ausrundung vorzusehen („Trompete“). Dieser Teil einer späteren Straße wird bereits heute durch eine Ausrundung mit einem Radius von 8,0 Metern im künftigen Einmündungsbereich vorsorglich als Verkehrsfläche gesichert. Bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme kann die Teilfläche der Außenanlage der Sozialeinrichtung zugeordnet werden.

10

15

Auf die Ausführungen zu Kapitel 4.1.2 wird verwiesen.

3.1.5.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftswege

20

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sichern auf den im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 117/2 und 118 deren bisherige Funktion als Wirtschaftsweg und damit die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

25

3.2.1. Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält Vorschriften zur Gestaltung der Dächer. Diese setzen sich bewusst von den Regelungen der umliegenden Wohngebiete ab (Bebauungsplan 33.01 „Im Hermesacker“ = Satteldach mit 18° bis 30° Neigung; Bebauungsplan 33.05 „Krummen Morgen“ = Tonnen-, Sattel- oder Walmdächer sowie hiervon abgeleitete Dachformen mit 30° bis 40° Neigung).

30

Mit der Begrenzung der zulässigen Dachneigung soll eine dominante Höhenentwicklung des geplanten Neubaus zu verhindern, damit der Baukörper, der sich bereits allein auf Grund seiner äußeren Abmessungen von der Umgebungsbebauung abheben wird, das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst oder erdrückend wirkt.

35

Die Begrünung der Dachfläche soll den Eingriff in das Landschaftsbild minimieren, vor allem aber positive Funktionen für Natur und Klima übernehmen (vgl. hierzu nachstehend auch

Abschnitt 6.3). Andererseits ergibt sich aus gesetzlichen Vorgaben die Verpflichtung, erneuerbare Energien zu gewinnen und damit den (Primär-)Energiebedarf des Vorhabens zu decken. Die Idee des Bebauungsplans geht davon aus, dass der Kindergarten vorzugsweise als eingeschossiges Gebäude auf einer größeren Grundfläche errichtet wird. Hier soll das Gründach dominieren und die Nutzung für andere Zwecke (Solarenergie) nur auf einem untergeordneten Anteil möglich sein.

Es sind jedoch Fallkonstellationen denkbar, in denen der Kindergarten z.B. als zweigeschossiges Gebäude auf kleinerer Grundfläche errichtet wird. Hier könnte sich aus den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) das Erfordernis ergeben, dass mehr als der im Regelfall zulässige Anteil von 20 % der Dachfläche für die Gewinnung erneuerbarer Energien benötigt wird. Daher wird in der Festsetzung 2.1, Absatz 3 eine Öffnungsklausel aufgenommen, um im Einzelfall einen höheren Anteil als 20% mit Solaranlagen belegen zu können.

4. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

4.1. Verkehrsinfrastruktur

4.1.1. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV / SPNV)

Festsetzungen zum öffentlichen Personennahverkehr enthält der Bebauungsplan nicht. Buslinien, die an dem Plangebiet vorbeiführen würden, bestehen derzeit nicht. Eine allgemeine Anfahrmöglichkeit mit (kleinen) Bussen zur Kinderbeförderung ist über das bestehende Verkehrsnetz, welches auch von Fahrzeugen der Müllabfuhr genutzt wird, grundsätzlich gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich auf der Talstraße in einer fußläufigen Entfernung von ca. 250 m.

Anbindungen an den schienengebundenen Nahverkehr sind für die Inhalte der Planung ohne Belang, wäre mit dem Bahnhof Oberwinter jedoch gegeben (ca. 900 m Luftlinie; ca. 1.200 m Fußweg).

4.1.2. Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Möglichkeit, die nach Landesrecht für den Bau des Kindergartens notwendigen Stellplätze errichten zu können. Hierzu rückt die straßenseitige Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie entlang des Lohweges ab, um auf dem so entstehenden Vorfeld auch Stellplätze errichten zu können.

Die Ermittlung der nach Landesrecht erforderlichen Anzahl notwendiger Stellplätzen erfolgt gemäß der Anlage zur Verwaltungsvorschrift des zuständigen Finanzministeriums vom

4.2. *Ver- und Entsorgung / technische Erschließung*

Vorhandene Anlagen und Netze zur Ver- oder Entsorgung des Vorhabens z.B. mit Trinkwasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation sowie Gas, sind vorhanden und aus öffentlicher Sicht ausreichend bemessen.

- 5 In abfallrechtlicher Hinsicht lässt das Vorhaben lediglich üblichen haushaltsüblichen Reststoff erwarten, der über die bestehenden Systeme entsorgt werden kann.

4.3. *Vorbeugender Brandschutz*

10 Für die Trink- und Löschwasserversorgung steht am nächstgelegenen Hydranten bei einem Ruhedruck von 3,2 bar (Fließdruck 1,5 bar) ein Durchfluss von 33 bis max. 50 m³ zur Verfügung.

Aus der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur Unterrichtung geht hervor, dass über zwei Stunden jeweils eine Löschwassermenge von 48 m³/h als Grundschutz zur Verfügung stehen muss. Im Rahmen der Hochbauplanung sind folglich evtl. weitere geeignete
15 Maßnahmen abzustimmen, sollte mit den vorstehend genannten Leistungsmengen keine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen (z.B. durch den Bau von Zisternen).

Gemäß einem weiteren Hinweis der Kreisverwaltung ist dafür Sorge zu tragen, dass bei Objekten, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, geeignete Zu- oder Durchfahrten hergestellt werden müssen.
20 Sollte die Hochbauplanung dieses Abstandsmaß zur öffentlichen Verkehrsfläche erreichen oder gar überschreiten, ist die Notwendigkeit zur Ertüchtigung des Wirtschaftsweges (Flurstück 177/2) zu prüfen, um diesen als Feuerwehrezufahrt und –aufstellfläche nutzen zu können.

25

5. Belange der Forst- und Landwirtschaft

5.1. *Belange der Forstwirtschaft*

Belange der Forstwirtschaft werden durch die Planung nicht berührt.

30

5.2. *Belange der Landwirtschaft*

Landwirtschaftliche Belange werden insoweit tangiert, als dass im Teilplan A durch den Bau der Sozialeinrichtung bisherige Grünlandflächen verbraucht und damit auf Dauer einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

35

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Betriebsstruktur gehen damit nicht einher. Einerseits erfolgte die bisherige Bewirtschaftung im Zuge eines Nebenerwerbsbetriebes, andererseits ist der Verlust von ca. 3.000 m² Fläche in dem von Grünland geprägten Umfeld zu vernachlässigen.

- 5 Im Teilplan B erfolgt die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft. Die überlagernd getroffene Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beschränkt die mögliche Nutzung dabei auf eine der landwirtschaftlichen Extensivnutzung. Im Zuge des Antrages auf landesplanerische Stellungnahme wurde diese geplante Nutzung lange mit der Landwirtschaftskammer diskutiert. Vor dem Hintergrund, dass der Teilplan B ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft tangiert wurde in den geplanten Kompensationsmaßnahmen zunächst eine unerwünschte Beeinträchtigung der Landwirtschaft gesehen. Schlussendlich stimmt die Landwirtschaftskammer der beabsichtigten Extensivierung der Nutzung jedoch zu und sieht in der Entwicklung und Pflege der Grünlandflächen, so wie sie sich aus dem Fachbeitrag Naturschutz ergibt, keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange. Das Maßnahmenpaket zur Entwicklung der Grünlandfläche im Teilplan B wird durch textliche Festsetzungen verbindlich vorgegeben.
- 10
- 15

5.3. *Land- und forstwirtschaftliches Wegesystem*

- 20 Das System der Wirtschaftswege bleibt von der Planung unberührt. Die im Geltungsbereich, insbesondere im Teilplan A, befindlichen Wirtschaftswege bleiben als solche erhalten und stehen der Land- und Forstwirtschaft mithin uneingeschränkt zur Verfügung.

25 **6. Natur und Umwelt, Denkmalschutz**

6.1. *Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen*

- Der beabsichtigte Bau einer Kindertagesstätte auf bisheriger Grünlandfläche bedingt einen Eingriff in Natur und Landschaft. Um diesen Eingriff naturschutzrechtlich zu bewerten, hat die Stadt bei dem Planungsbüro Valerius¹ einen Fachbeitrag Naturschutz in Auftrag gegeben. In dem den Verfahrensunterlagen beigefügten Fachbeitrag werden die Schutzgüter analysiert, der Eingriff bilanziert und Maßnahmen entwickelt, durch die entstehende Eingriffe vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden können. Der Fachbeitrag befasst sich ferner mit dem Umstand, dass im Teilplan A Teilflächen nach landesrechtlichen Vorschriften
- 30

¹ *Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Kindergarten Bandorf, Stadt Remagen; Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing Michael Valerius, Dorsel, August 2022*

(§ 15 LNatSchG) als magere Wiesen (Biototyp ED1) einen besonderen Schutz genießen. Der Eingriff in dieses Biotop wird bewertet und durch Bereitstellung einer entsprechend bemessenen Ausgleichsfläche im Teilplan B kompensiert.

Die im Fachbeitrag dargestellten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen werden, soweit sie den Geltungsbereich treffen, als textliche Festsetzung verbindlich geregelt. Der Erhalt der auf einem angrenzenden Grundstück stehende Salweide selbst kann nicht als Festsetzung aufgenommen werden, da es sich um Flächen außerhalb des Plangebietes handelt; auf den Schutz des Baumes mit seinem Umfeld ist insbesondere während der Bauarbeiten gleichwohl zu achten.

10

6.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bereich des Teilplans B ist auf einer Fläche von mindestens 1.245 m² eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Maßnahmen, die diese Entwicklung sicherstellen, sind entsprechend der Empfehlungen aus dem Fachbeitrag Naturschutz in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen worden. Diese Maßnahmen sind erforderlich, um einen Ersatz für die im Teilplan A entfallenen geschützten Grünlandflächen zu schaffen sowie ein unter Berücksichtigung sonstiger Ausgleichsmaßnahmen noch bestehendes Kompensationsdefizit auszugleichen.

20

Allein schon aus ökonomischen Gründen ist beabsichtigt, die Gesamtfläche im Umfang von 5.702 m² als Grünlandfläche zu entwickeln und den überschüssigen Anteil über ein Ökoko-Konto mit zukünftigen anderen Eingriffen zu verrechnen. Planungsrechtlich wird der Teilplan B daher zeichnerisch vollständig als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und von einer Signatur für Flächen und Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Die Maßnahmen zur Entwicklung der Grünlandfläche ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen 1.6.3.

25

Im Bereich des Teilplan A werden keine Festlegungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Hier sorgen Pflanzbindungen und Regelungen zur verpflichtenden Dachbegrünung für einen anteiligen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

30

6.3. Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Ausgehend von dem o.g. Fachbeitrag Naturschutz werden im Teilplan A anteilige Kompensationsmaßnahmen in Form von Pflanzbindungen festgesetzt.

35

Dies betrifft einerseits die zwingende Verwendung einer Dachbegrünung mit einem kulturfähigen Substrat in einer Stärke von mind. 10 cm (Extensivbegrünung). Dachbegrünungen

leisten einen wichtigen Beitrag zur Eindämmung der Auswirkungen des Klimawandels in Städten und Gemeinden. Sie fördern die Biodiversität, verbessern das Mikroklima, reduzieren Luftschadstoffe und vermindern Geräuschemissionen. Zudem sind sie in der Lage, Teilwassermengen zu speichern und entlasten so bei Niederschlägen die Kanalisation.

- 5 Der demgegenüber aus Sicht des Bauherrn (Stadt Remagen) zu beachtende konstruktive und finanzielle Mehraufwand wird vorliegend auch im Hinblick auf die im Klimaschutzkonzept der Stadt Remagen formulierten Ziele billigend in Kauf genommen.

- 10 Als zweite wesentliche Maßnahme innerhalb des räumlichen Teilplans A wird eine randliche Begrünung in Form einer Strauchhecke vorgeschrieben. Hierfür setzt der Bebauungsplan entlang der südlichen Ränder der Gemeinbedarfsfläche einen 5 m breiten Pflanzstreifen fest, innerhalb dessen eine 2 m breite Strauchhecke zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

- 15 Die Festsetzung eines Pflanzstreifens geht mit dem Maß von 5,0 m über die beabsichtigte spätere Breite der Strauchhecke (2,0 m) hinaus. Dies begründet sich einerseits mit den notwendigen Abstandsflächen für Pflanzen nach dem Nachbarrechtsgesetz gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch, um ausreichenden Abstand zu der im Plan angedeuteten südlichen Planstraße zu erhalten. Die Hecke könnte nicht dauerhaft existieren, wenn zu einem späteren Zeitpunkt durch den Bau der Straße in den Wurzelbereich eingegriffen werden müsste. Zudem soll der breitere Pflanzstreifen auch einen ausreichenden Abstand der Hecke zum Gebäude ermöglichen.

- 25 Der Fachbeitrag Naturschutz sieht als weitere Kompensation die Pflanzung von insgesamt 13 Laubbäumen II. Ordnung vor. Soweit die Bäume im Zusammenhang mit der vorgenannten Hecke gepflanzt werden sollen, sind die Standorte so zu wählen, dass die nachbarrechtlichen Abstände gewahrt, aber auch mögliche Konflikte zwischen Gehölzen und baulichen Anlagen (z. B. Wurzelschäden, Abdeckung der Solar-Paneele durch Baumkronen, u.a.m.) vermieden werden. Mit den verbleibenden Bäumen sind in dem Gartenbereich des Vorhabens Baumgruppen zu gestalten, die harmonisch in die für die Kinder nutzbaren Freiflächen integriert werden können.

6.4. *Wasserwirtschaft / Boden / Bergbau*

6.4.1. *Wasserwirtschaft*

- 35 Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

Die Versiegelung bisheriger Freiflächen führt zum Verlust von Bodenfunktionen wie auch zu Auswirkungen auf die Wasserführung.

Teilweise kann dieser Verlust durch die verbindlich vorgesehene Dachbegrünung kompensiert werden. Begrünte Dächer bieten neuen Lebensraum, wirken sich positiv auf das lokale Kleinklima aus und sind zudem in der Lage, Niederschläge teilweise zurückzuhalten.

Überschüssige Niederschläge können zudem in geeigneten Gefäßen gesammelt und zwischengespeichert werden. Das so gesammelte Wasser soll vorrangig der Gartenbewässerung dienen; im Rahmen der konkreten Hochbauplanung könnte damit zudem ein zusätzlicher Bedarf an Löschwasser vorgehalten werden.

6.4.2. *Boden*

Im Plangebiet vorherrschende Bodenarten sind Lehm und sandiger Lehm. Die unterschiedlichen Tragfähigkeiten des von quartären Deckschichten gebildeten Untergrundes begründen die Empfehlung, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu erstellen. Einschlägige Normen sind beim Umgang mit Grund und Boden zu beachten, entsprechende Hinweise finden sich hierzu im Textteil.

6.4.3. *Bergbau*

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist in seiner Stellungnahme zur Unterrichtung darauf hin, dass Altbergbau weder dokumentiert ist noch aktuelle Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Allerdings liegen im Bergamt Hinweise auf historischen Bergbau im Umfeld vor. Im Textteil des Bebauungsplans wurden daraufhin entsprechende Hinweise aufgenommen.

6.5. *Emissionen*

Mit der Aufnahme der geplanten Nutzung sind gegenüber dem Bestand zusätzliche Geräusche zu erwarten. Ausgehend von den üblichen Öffnungszeiten derartiger Einrichtungen beschränken sich diese Störungen jedoch auf die Zeiträume außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten und sind folglich als nicht relevant anzusehen. Tatsache ist ferner, dass aus planungsrechtlicher Sicht Einrichtungen des Gemeinbedarfs bereits unter der Geltung der bestehenden Bebauungspläne als Anlagen für soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig wären. Mit der Verwirklichung der Planungsziele werden den umliegenden Wohngrundstücken mithin keine neuen, der Bestandsnutzung nicht zumutbare Emissionen zugemutet, die bei entsprechender Flächenverfügbarkeit nicht auch schon im Bestand zulässig wären.

5 Wahrnehmbar werden die durch die vor Ort betreuten Kinder entstehenden „Lebensäußerungen“, die bei Nutzung der Freibereiche durch übliche Unterhaltungen, aber auch die beim Spielen entstehenden Rufe, entstehen. Diese Geräusche sind rechtlich jedoch nicht als Lärm zu qualifizieren und innerhalb des abgesteckten Nutzungsrahmens als sozialadäquat hinzunehmen.

10 Emissionen, die durch das Bringen und Holen der Kinder mit dem Auto entstehen können, werden durch die Anordnung der für die Eltern gedachten Stellplätze so kanalisiert, dass diese im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verbleiben und möglichst nicht in die Ruhebereiche der angrenzenden Wohnbebauung vordringen.

Weitergehende Emissionen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

6.6. *Denkmalschutz / Archäologie*

15 Bau- und Kunstdenkmäler sind weder im Plangebiet selbst noch in unmittelbarer Nähe bekannt.

20 Konkrete Hinweise auf archäologische Fundstätten liegen der Fachbehörde bislang für das Plangebiet nicht vor. Allerdings wird der Planbereich aus topografischen Gründen als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Vorhandene Hinweise im Textteil wurden der Anregung der Fachbehörde entsprechend ergänzt.

7. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

7.1. Klimaschutz

25 Verschiedene Aspekte des Klimaschutzes finden Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So wird durch die Festsetzung einer Obergrenze für die Grundfläche baulicher Anlagen der Eingriff der Baugrundstücke in den Boden und dessen Funktionen beschränkt. In der weiteren Projektplanung könnte durch die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes die Inanspruchnahme von Baugrund noch weiter minimiert werden.

30 Bei der Gewinnung solarer Energien weist das Vorhaben insoweit günstige Ausgangsbedingungen auf, weil die Dachfläche der längeren Gebäudeseite nach Südwesten ausgerichtet ist. Dies eröffnet Möglichkeiten zur Nutzung solarer Energien.

35 Auf den überwiegenden Teilen des Daches, die nicht für die Gewinnung solarer Energien benötigt wird, ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgeschrieben. In die Überlegungen einbezogen wurden die möglichen Nachteile für die Stadt als Bauherren, da die verpflichtende Dachbegrünung zu größeren Dachlasten und damit zu höheren Baukosten

führt, denn die Bauweise und Statik des Gebäudes sind auf die höheren Lasten und Anforderungen auszurichten. Auch ist bei der Konstruktion zu bedenken, dass in Trockenzeiten eine künstliche Bewässerung der Dachbegrünung möglich sein muss. Nur so kann im Sommer die kühlende Wirkung der Pflanzen aufrechterhalten werden.

5

Diesem zusätzlichen konstruktiven und in der Folge auch monetären Aufwand stehen positive Aspekte in Bezug auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine verminderte Wärmeentwicklung sowie eine Verbesserung der Lufthygiene durch die Filterwirkung der Dachvegetation entgegen. Auch angesichts der im Klimaschutzkonzept von der Stadt postulierten Ziele wird die Dachbegrünung verpflichtend vorgeschrieben. Da der Träger der Bauleitplanung auch selbst Bauherr ist, werden Belange privater Dritter nicht tangiert. Vielmehr kann die Stadt mit der Umsetzung des Bauvorhabens mit einem Referenzobjekt aufwarten.

10

7.2. *Anpassung an den Klimawandel*

15

In die Planung des Baugebietes einbezogen sind die allgemeinen Ergebnisse des von der Stadt beauftragten Hochwasservorsorgekonzeptes. Das Areal liegt an einen Hang und grenzt an die freie Landschaft an. Die durch das Plangebiet führende Senke wie auch die Topographie des Umfeldes bringen es mit sich, dass zumindest von Teilen der topografisch höher liegenden Grünlandflächen dem späteren Kindergartenengelände im Fall eines Starkregens zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden könnte. Vergleichbare Probleme aus den angrenzenden Wohngebieten durch zugeführtes Oberflächenwasser sind bekannt.

20

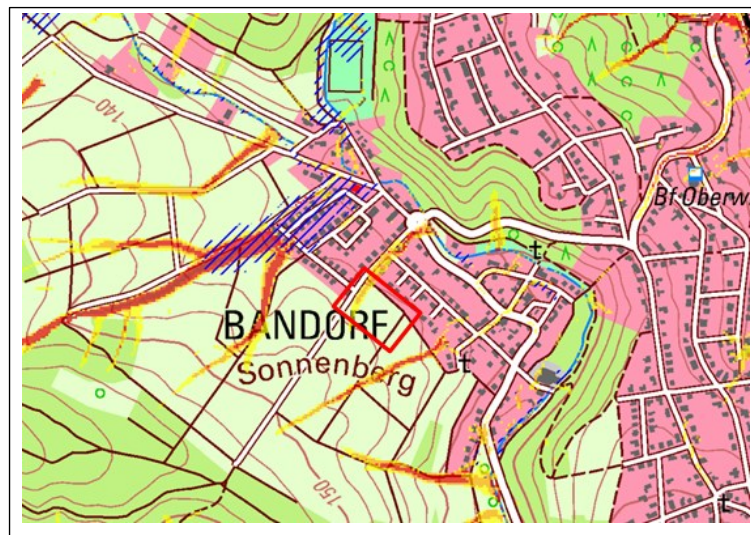


Abbildung 11: Auszug aus der Starkregengefährdungskarte ; SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

25

Die vorgelagerten Wiesen sind in der Lage, bestimmte Wassermengen aufzunehmen oder im Ablauf zu verzögern. Allerdings fehlt es auf Grund der Grünlandnutzung auf den vorgelagerten Wiesen an einer differenzierten Struktur der Vegetation, so dass dieser Effekt der Wasserrückhaltung nicht optimal ausfällt. Vorsorglich zum Schutz des Gebäudes ist das umgebende Gelände so zu modellieren, dass das aus dem Außenbereich zugeführte Oberflächenwasser von dem Gebäude ferngehalten wird.

In ihrer Stellungnahme zur Offenlage verweist die obere Wasserbehörde auf eine geringe bis mäßige Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses und belegt dies mit einem Auszug aus der Starkregengefährdungskarte (vgl. Abbildung 11).

Im Bestand werden die Niederschläge über einen sog. Bergeinlauf der Kanalisation zugeführt, überschießendes Wasser läuft über den Lohweg auf den Kleinkreisel Talstraße und von dort über vorgelagerte Wiesen in den Bandorfer Bach. Eine Rückhaltung größerer Wassermengen ist im Plangebiet nicht möglich. Zur Minderung der Abflussmengen bietet sich die Rückhaltung von Teilwassermengen z.B. in Zisternen an. Diese Zisternen können als Wasserspeicher zur Bewässerung der Grünanlagen (incl. Gründach) dienen, aber auch dem vorsorgenden Brandschutz.

Überschüssiges Oberflächenwasser wird unverändert über den Lohweg abgeleitet.

8. Maßnahmen zur Durchführung

8.1. Bodenordnung

Alle Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Remagen. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

8.2. Erschließung

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Herstellung neuer Erschließungsanlagen nicht erforderlich.

Um Gefahrensituationen während der Bring- und Holzeiten der Kinder minimieren zu können enthält der Plan gleichwohl eine Option zur Aufweitung des Lohweges im Vorfeld der Kindertagesstätte.

8.3. Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich vor. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im vorstehenden Abschnitt 6 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 9.270 m². Diese verteilen sich auf einen räumlichen Teilplan A (Eingriffsplan) mit 3.568 m² sowie einen Teilplan B (Ausgleichsplan) mit 5.702 m² Fläche. Die einzelnen Nutzungen verteilen sich wie folgt (Rundungsdifferenz möglich):

5

Nutzung	Fläche	Lage
Fläche für den Gemeinbedarf	3.053 m ²	Teilplan A
davon durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt	1.159 m ²	
zulässige Grundfläche (GR)	1.160 m ²	
<i>insgesamt überbaubare Fläche (GR +50%)</i>	<i>(1.740 m²)</i>	
überlagernd als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt	580 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	82 m ²	Teilplan A
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Wirtschaftswege	433 m ²	Teilplan A
Fläche für die Landwirtschaft	5.702 m ²	Teilplan B
davon als SPE-Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt	5.702 m ²	
Summe	9.270 m²	

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. Kosten und Finanzierung

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen Kosten (Fachgutachten) gehen ebenso wie die Verwaltungskosten zu Lasten der Stadt.

10

Die Kostenfolge für eine mögliche Erweiterung der Straße Lohweg richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht geltenden Satzungen der Stadt Remagen (Erschließungsbeitragssatzung, Ausbaubeitragssatzung).

15

Maßnahmen, die ausschließlich im Zusammenhang mit dem Bau des Kindergartens stehen (evtl. Ertüchtigung Wirtschaftsweg als Feuerwehrezufahrt), gehen zu Lasten der Stadt.

Im Rahmen des Hochbauprojektes wird eine Förderung durch das Land angestrebt.

20

Teil C: Umweltbericht

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

25

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a S. 3 BauGB). Mit ihm werden seit der Änderung des BauGB vom 20.07.2004 die europarechtlichen Vorgaben zur

Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. In dem Umweltbericht darzulegen sind nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 BauGB sowie nach Anlage 1 zum BauGB die auf Grund einer Umweltprüfung ermittelten und bewerten Belange des Umweltschutzes. Die planende Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlichen ist (§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB). Abzustellen ist dabei auf die nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmetho-

5 den ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

10

11.1.1. Kurzdarstellung Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte. Nach den Berechnungen des Bedarfsträgers besteht stadtweit kein ausreichendes Angebot an Betreuungsplätzen für Kinder, auf deren Bereitstellung die Eltern einen gesetzlichen Anspruch besitzen. Erforderlich wird die Planung, weil anderweitige Möglichkeiten zum Neu-, Aus- oder Umbau nicht gegeben sind.

15

20

Mit der Planung soll schwerpunktmäßig für den Ortsbezirk Oberwinter der zusätzliche Bedarf gedeckt werden. Umgesetzt wird das Ziel durch die planungsrechtliche Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche unmittelbar angrenzend an den Ortsrand des Ortsteiles Bandorf. Das Plangebiet ist Teil einer im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialfläche für eine Wohnbaufläche („Sonnenberg“).

25

Da durch den Bau der Kindertagesstätte in ein nach landesrechtlichen Bestimmungen geschütztes Biotop eingegriffen wird, sichert die Satzung über einen zweiten räumlichen Teilplan eine landwirtschaftliche Fläche, auf der die mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind.

30

11.1.2. Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB beschriebenen Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Grundlagen werden in der vorliegenden Planung vor allem die Belange berücksichtigt, die sich durch den planbedingten Eingriff in ein nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i.V.m. § 30 Abs. 2 S. 2 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop und die hieraus abgeleitete Notwendigkeit zur Herstellung eines Ersatzbiotopes ergeben. Im Wesentlichen wird dabei auf die Inhalte des eigens beauftragten *Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse zum Bebauungsplan*

35

„Kindergarten Bandorf, Stadt Remagen, erstellt durch das Planungsbüro Valerius, Dipl.-Ing Michael Valerius, Dorsel, Bearbeitungsstand: August 2022, abgestellt.

11.2. Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

5 Die nachfolgende Beurteilung der ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt ausschließlich verbalargumentativ. Der Grad der Auswirkungen wird in drei Stufen unterschieden (geringe / mittlere / hohe Erheblichkeit).

11.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

10 11.2.1.1. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Das Plangebiet und die hieran angrenzenden Offenlandflächen weisen eine landwirtschaftliche Nutzung auf (Grünland). An den Teilplan A grenzt nördlich und östlich der vorhandene Ortsrand von Bandorf an, hier in Form einer Erschließungsstraße (Lohweg) sowie Hausgärten. Im Rahmen der durchgeführten faunistischen und floristischen Erhebungen fanden sich 15 auf dem an den Teilplan A unmittelbar angrenzenden Einzelbaum zwar Spuren von Spechten, jedoch keine Hinweise auf Brut- oder Fortpflanzungsnutzungen durch planungsrelevante Arten.

Das künftige Baugebiet ist durch die intensive Nutzung der Hausgärten wie auch der vorbeiführenden Straßen und Wege vorgeprägt und Störungen ausgesetzt (Erschließung, Naherholung, stark genutzter Spazierweg mit Hunden). 20

Durch den Bau des Kindergartens geht im Teilplan A eine Grünlandfläche vollständig verloren, was auf diesen Teilraum bezogen einen hohen Eingriff bedeutet. Dieser kann jedoch durch Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden; hierzu dienen insbesondere die 25 Festsetzungen im Teilplan B. Bezogen auf den Gesamttraum relativiert sich dieser Eingriff, da das Baugebiet nur einen geringen Anteil einer größeren zusammenhängenden Grünlandnutzung beansprucht, die sich entlang der gesamten Westseite von Bandorf erstreckt.

In Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen Tiere Lebensräume“ ist insgesamt betrachtet somit von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. 30

11.2.1.2. Schutzgut Boden

Dominierende Bodenart im Plangebiet sind Lehm und sandiger Lehm. Der Boden weist eine hohe bis sehr hohe Ertragsfähigkeit auf (Kartenserver Landesamt für Geologie und Bergbau, letzter Abruf 29.04.2022). Eine Vorbelastung ist durch die landwirtschaftliche Nutzung gegeben, da durch den Maschineneinsatz eine gewisse Verdichtung des Bodens erfolgt. 35

Mit dem Bau der KiTa werden die Bodenfunktionen dort zerstört, wo bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, Wegen, Terrassen, o.ä., errichtet werden. Eine Beschränkung der möglichen Bebauung erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche.

5 Eine Kompensation von Teilfunktionen erfolgt durch die verbindlichen Regelungen zur Begrünung des Daches. Für die Zeit der Bauarbeiten sind zudem Maßnahmen vorzusehen, die einen sachgerechten Umgang mit dem Oberboden sicherstellen sowie eine baubedingte Bodenverdichtung minimiert oder gar vermeidet.

10 Die für den Teilplan B festgesetzten Maßnahmen führen zu keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

11.2.1.3. *Schutzgut Wasser*

15 Oberflächengewässer sind im Plangebiet (Teilplan A) oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

In Kombination mit der vorherrschenden Bodenart und der Topografie ist tendenziell von einer guten Wasserführung und einer hohen Wasserhaltung auszugehen. Die regelmäßige Befahrung der landwirtschaftlichen Flächen lässt im Bestand eine gewisse Verdichtung erwarten, die sich nachteilig auf die Versickerungsfähigkeit und den Bodenluftaustausch auswirkt. Die vorgesehene Bebauung schränkt diese Bodenfunktionen weiter ein.

20 Weitgehend ohne Einschränkung bleiben die Bodenfunktionen auf den künftigen Freiflächen sowie den bepflanzten Flächen erhalten. Teilfunktionen können zudem durch das verpflichtend zu errichtende Gründach übernommen werden.

25 Im Bereich des Teilplans B erfolgen keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut.

Vor diesem Hintergrund wird die Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zusammenfassend als mittel eingestuft.

30

11.2.1.4. *Schutzgut Klima/Luft*

Das Plangebiet liegt im Offenlandbereich, wengleich das Areal des Teilplans A unmittelbar an die vorhandene Siedlung angrenzt und hierdurch erheblich vorgeprägt wird.

Offenlandbereiche dienen der Kaltluftproduktion.

35

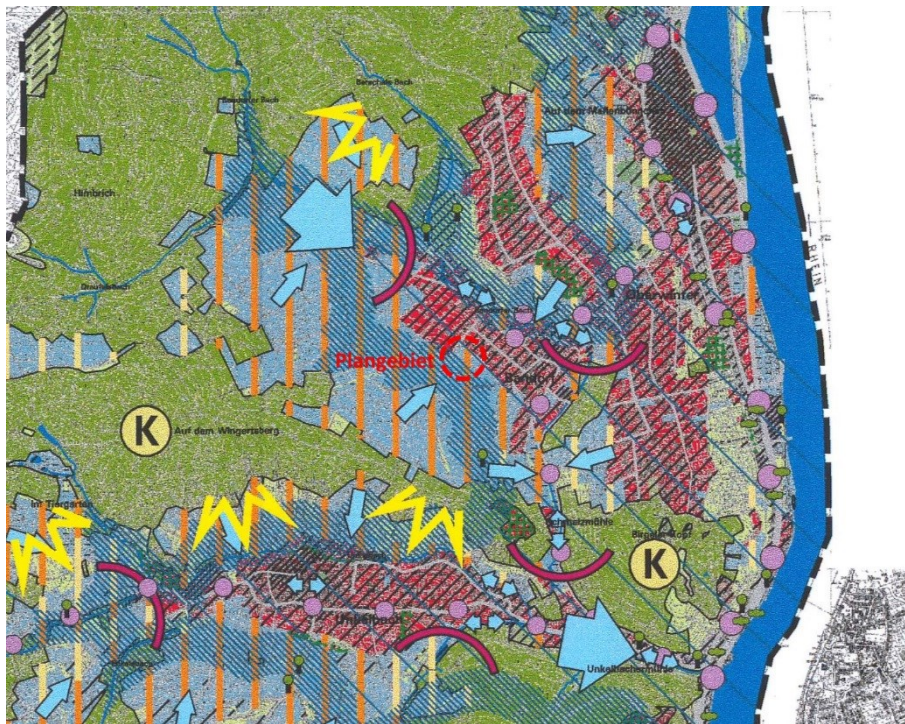


Abbildung 12: Landschaftsplan 2004, Auszug Karte Klimahaushalt

Durch die geplante Bebauung kommt es zu weiteren Störungen der Offenlandfunktionen. Da sich die Bebauung in der Höhe an der vorhandenen Bebauung orientiert, ist der Einfluss jedoch als eher gering einzustufen. Eingriffsminimierend wirkt sich hierbei insbesondere die verpflichtende Verwendung eines Gründachs aus, so dass gegenüber dem Bestand die Effekte einer Aufheizung durch das Plangebiet nur gering ausfallen werden.

Im Teilplan B kommt es zu keinen Veränderungen.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft wird mit einer geringen Erheblichkeit bewertet.

11.2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet (hier: Teilplan A) ist auf Grund bedingt durch die Topografie, die vorherrschende Landwirtschaftliche Nutzung und dem fehlenden Großgrün aus südlichen und westlichen Richtungen gut einsehbar. Es grenzt unmittelbar an die Hausgärten, die dort bislang den Ortsrand von Bandorf bilden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Rhein-Ahr-Eifel.

Die Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild wird gleichwohl als gering bis mittel bewertet. Dies begründet sich mit der geringen Fläche, die das Baugebiet insbesondere im Vergleich zum Landschaftsschutzgebiet, aber auch zum umgebenden Offenland einnimmt.

Hinzu kommt die erhebliche Vorprägung durch die unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen. Schließlich wird durch die vorgeschriebene Eingrünung (Baumhecke, Pflanzung von Baumgruppen), die höhenmäßige Beschränkung des Baukörpers sowie die zwingende Verwendung eines begrünten Daches der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich minimiert.

5

11.2.1.6. Schutzgut Mensch und Gesundheit/Erholung

Die an die Ortslage von Bandorf angrenzenden Offenlandflächen haben für die Bewohner von Bandorf, aber auch viele Besucher aus dem näheren Umfeld sowie Wanderer, eine hohe Bedeutung für den Erholungswert. Die umliegenden Felder und Wälder werden gerne und intensiv für Spaziergänge mit und ohne Hund genutzt. Über die Funktion als landwirtschaftliche Fläche und damit als Bestandteil der Offenlandflächen hinaus kommt dem Plangebiet jedoch keine weitergehende Bedeutung für die Erholungsfunktion zu.

10

Folglich ist der durch das Vorhaben bedingte Eingriff in das Schutzgut ist als gering zu bewerten.

15

Maßgebend für diese Einstufung ist die Vorprägung des Vorhabengrundstücks durch die angrenzende Bebauung und Erschließungsanlage und die geringe Bedeutung, die das Plangebiet im Verhältnis zu den umliegenden Freiflächen einnimmt. Eingriffe werden zudem durch die geplante Begrünung der Gartenflächen (Hecke, Baumgruppen) als auch die Dachbegrünung minimiert

20

11.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

25

11.2.1.8. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

11.2.1.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

30

Die Fläche im Teilplan A wird bei Nichtdurchführung der Planung als Grünland extensiv genutzt.

Die Fläche im Teilplan B bleibt wegen fehlender Bewirtschaftung der Sukzession überlassen, so dass die Gefahr einer Verbuschung entsteht.

Das die Planung begründende Defizit an Kinderbetreuungsplätzen bleibt in Höhe der hier vorgesehenen Plätze (mindestens 2 Gruppen) bestehen und löst mangels alternativer Angebote für die Eltern gesetzliche Ersatzansprüche aus.

5 *11.2.1.10. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Maßnahme*

Bei Durchführung der Maßnahme wird die Fläche im Teilplan A mit einer Kindertagesstätte bebaut. Das bisher vorhandene Grünland weicht der Bebauung mit einer daran angrenzenden hausgartenähnlichen Freifläche, die den Kindern als Bewegungs-, Spiel- und Erholungsraum dient. Die umlaufende Bepflanzung mit einer Strauchhecke, die Baumgruppen und weiteren Pflanzungen sorgen im Zusammenspiel mit dem in weiten Teilen begrünten Dach für eine Integration des Vorhabens in das Landschaftsbild.

Die Fläche im Teilplan B entwickelt sich als magere Wiese und bildet einen gleichwertigen Ersatz für das durch die Bebauung in Teilplan verloren gegangene Grünland. Die Teilflächen, die über den notwendigen Anteil an Kompensationsfläche hinaus als magere Wiese (Biotoptyp ED1) entwickelt wurden, dienen der Stadt Remagen über ein Ökokonto als vorgezogene Kompensationsmaßnahme für Eingriff an anderer Stelle im Stadtgebiet.

20 *11.2.2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich*

Die Bauarbeiten sind so auszuführen, dass die außerhalb des Plangebietes stehende Salweide in ihrem Bestand nicht gefährdet wird. Bodenmassen, die im Baugebiet nicht verwendet werden können, sich zum Schutz des Oberbodens sachgerecht zu lagern und an anderer Stelle in geeigneter Weise wieder einzubauen. Grundsätzlich ist insbesondere während der Bauarbeiten darauf zu achten, dass keine gefährlichen Stoffe, wie etwa Betriebs- und Schmiermittel, Treibstoffe etc., in den Boden gelangen. Vorübergehend zur Lagerung verwendete Teilflächen sind gegen die Möglichkeit eines Bodeneintrages zu schützen.

Im Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild wird die südliche Grenze des KiTa-Grundstückes mit einer mind. 2 m breiten Hecke versehen, in die an geeigneter Stelle Bäume II. Ordnung zu integrieren sind. Insgesamt 13 Bäume werden entweder an geeigneter Stelle in die Hecke integriert oder aber an anderer Stelle auf dem Grundstück in Form von Baumgruppen gepflanzt.

Das flach geneigte Dach der KiTa ist als Gründach mit einer mindestens extensiven Begrünung (auf mind. 10 cm kulturfähigem Substrat) zu versehen. Auf bis zu 20 % der Dachfläche können Kollektoren zur Gewinnung solarer Energien errichtet werden, soweit sich durch gesetzliche Vorschriften (z.B. Gebäudeenergiegesetz – GEG) nicht ein höherer Anteil ergibt.

Außerhalb der Baufläche wird auf den Flächen des Teilplan B, einem nördlich der Ortslage von Bandorf in der Gemarkung „Auf Berschels“ gelegenen Grundstück, eine rund 5.700 m² große extensiv genutzte Grünlandfläche angelegt und unterhalten.

5 *11.2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurden umfassend geprüft, welche Alternativen zur Deckung des Fehlbedarfs möglich sind. Einbezogen in die Alternativenprüfung wurde sowohl der Ausbau vorhandener Kindergärten, die Möglichkeit zur Ansiedlung auf sonstigen Grundstücken im kommunalen Besitz als auch die Suche nach geeigneten Grundstücken in privater Hand. Die Entscheidung fiel deshalb auf das Grundstück am Lohweg, weil die bestehenden Einrichtungen in Oberwinter nicht ausgebaut werden können (unzureichender Platz, bautechnische Gründe), anderweitige Grundstücke im kommunalen Besitz nicht zur Verfügung stehen und der westliche Ortsrand von Bandorf im Flächennutzungsplan bereits als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt ist. Zudem ist das Grundstück technisch bereits erschlossen, auch wenn es rechtlich bislang dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Im Zuge der ersten Planungsstufe (Unterrichtung / frühzeitige Beteiligung) wurden verschiedene Möglichkeiten zur Entwicklung des Baugebietes selbst erörtert. Der Stadtrat entschied sich nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Unterrichtung für eine Variante, in der nicht zuletzt auf Grund der vielen diesbezüglichen Anregungen aus der Bürgerschaft die vorhandenen Wirtschaftswege erhalten bleiben, über die letztlich auch die Gärten der anliegenden Wohnbaugrundstücke anfahrbar bleiben.

25 *11.2.4. Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen*

Die Auswirkungen der Planungen wurden insbesondere im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz geprüft. Durch den geplanten Bau des Kindergartens geht eine nach Landesrecht als Biotop i.S. des § 30 BNatSchG zu klassifizierende Grünlandfläche verloren. Dieser Verlust kann durch Aufwertung von Freilandflächen an anderer Stelle (räumlicher Teilplan B) vollständig kompensiert werden.

Weitere erhebliche nachteilige Auswirkungen wurden nicht festgestellt.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.1. Merkmale verwendeter technische Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung natur- und artenschutzrechtlicher Fragen wurde ein *Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse* beauftragt. Die darin enthaltene Bewertung der Grünlandflächen erfolgte im Zuge örtlicher Begehungen nach der Methode Adam, Nohl & Valentin (1992).

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte durch die Stadt eine topografische Geländeaufnahme mittels GNSS-Rover der Firma CHC in Verbindung mit der Android-Software Landstar7.

Für die Begründung zum Bebauungsplan wurden darüber hinaus verschiedene öffentlich zugängliche Kartendienste der Fachbehörden abgerufen und ausgewertet.

Aufbau und Inhalt des Umweltberichts ist an den gesetzlichen Anforderungen des BauGB ausgerichtet und orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ergänzte Fassung.

Besondere Schwierigkeiten ergaben sich im Laufe der Bearbeitung nicht.

11.3.2. Angaben zu geplanten Überwachungsmaßnahmen

Maßnahmen zum Monitoring werden nicht festgelegt, da im Zusammenhang mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen eintreten.

Der Erfolg der Verlagerung der geschützten Grünlandflächen (Teilplan B) wird durch wiederholte Begehung von Biologen sichergestellt. Der jeweilige Kontrollzeitraum richtet sich nach dem Entwicklungsfortschritt und der Stabilität der Grünlandfläche.

11.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Ortsrand von Bandorf soll mit dem Neubau eines Kindergartens ein Teil des stadtweit bestehenden Defizits an Betreuungsplätzen gedeckt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandfläche dargestellt. Die Möglichkeit zur Entwicklung an einem anderen Standort bietet sich nach einer umfänglichen Alternativenprüfung nicht. Textliche und zeichnerische Festsetzungen stellen eine möglichst harmonische Einfügung in das Ortsbild sicher.

Durch den Bau geht ein nach Landesrecht gesetzlich geschütztes Biotop verloren, für das an anderer Stelle in räumlicher Nähe ein vollwertiger Ersatz geschaffen werden kann. Weitere oder erhebliche nachteilige Auswirkungen treten nicht auf.

Mit verbindlichen Vorgaben zur Begrünung der Frei- wie auch der Dachflächen werden nachhaltige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen.

Über eine langfristig anzulegende Beobachtung soll die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Herstellung des Ersatzbiotops gesichert werden. Die voraussichtlichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter werden in der nachfolgenden Tabelle abgeschätzt. Erkennbar wird darin, dass während der Bauphase mit den meisten nachteiligen Auswirkungen gerechnet wird, die im späteren Betrieb nur noch eine geringe oder gar keine Bedeutung mehr besitzen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Pflanzen Tiere Lebensräume	mittel - hoch	Mittel	gering	mittel
Boden	mittel - hoch	Mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	Mittel	gering	mittel
Klima/Luft	mittel	Gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering - mittel	Gering	gering	gering
Menschen und Gesundheit/Erholung	gering - mittel	Gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	Keine	keine	keine
Natura 2000-Gebiete	keine	Keine	keine	keine

10

Tabelle 2: planbedingte Auswirkungen auf die Umweltgüter

12. Zusammenfassende Erklärung

§10a BauGB sieht vor, dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Der nachfolgende Abschnitt wurde dementsprechend nach dem Satzungsbeschluss des Stadtrates am 26.09.2022 ergänzt.

20

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau einer neuen Kindertagesstätte im Oberwinterer Ortsteil Bandorf. Hierzu konnte die Stadt ein unmittelbar an die Ortslage angrenzendes und durch den Lohweg bereits erschlossenes Wiesengrundstück erwerben. Im bislang geltenden Flächennutzungsplan ist dieses Areal als künftige Wohnbaufläche dargestellt.

25

Zur Ermittlung der planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zur wurde ein Fachbeitrag Naturschutz inklusive artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse in Auftrag geben. Der

Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aufweist. Diese Eingriffe können zudem durch geeignete Maßnahmen innerhalb wie außerhalb des Eingriffsbebauungsplans (Teilplan A) ausgeglichen werden.

5 Festgestellt wurde überdies, dass durch die geplante Maßnahme ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschütztes Biotop verloren geht (Biotoptyp ED1, magere Flachland-Mähwiese). In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurden Maßnahmen bestimmt, durch die auf der externen Kompensationsfläche (Ausgleichsbebauungsplan, Teilplan B) ein vergleichbares Biotop entstehen wird. Die nach dem Naturschutzrecht erforderliche Ausnahmegenehmigung (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) wurde auf Antrag der Stadt
10 Remagen am 15.12.2022 durch die Kreisverwaltung Ahrweiler als zuständiger unterer Naturschutzbehörde erteilt.

Art und Umfang der vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme geäußerten Bedenken der Landwirtschaftskammer ausgeräumt werden konnten. Die externe Fläche liegt im Bereich einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft, anderweitige Nutzungsformen dürfen diesem Ziel der Raumordnung nicht entgegenstehen. Anders als von der Landwirtschaftskammer zunächst angenommen ist die Verlagerung der Biotopfläche jedoch eine Form der Grünlandnutzung und mithin als landwirtschaftliche Nutzung anzusehen. Dieser Auffassung hat sich die Landwirtschaftskammer
15 im Februar 2022 angeschlossen und in der Folge im Rahmen der Beteiligung zur Offenlage ausdrücklich keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Im Rahmen der Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) wurden aus der Öffentlichkeit erhebliche Bedenken gegen die als Alternative vorgeschlagene Einbeziehung eines Wirtschaftsweges in die künftige Baulandfläche. Dem Wunsch der Bürger, diesen Weg zu erhalten, ist der Stadtrat im Rahmen der Auswertung der Unterrichtung nachgekommen und hat die entsprechenden Planungsalternativen aufgegeben.
25

Die Stellungnahme der unteren Landesplanungsbehörde hat dazu geführt, dass parallel zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan im vereinfachten Verfahren geändert und die bisherige Darstellung einer Wohnbaufläche künftig durch eine Gemeinbedarfsfläche ersetzt wird.
30

Stellungnahmen im Zuge der Offenlage haben zu redaktionellen und nicht normativen Ergänzungen der Planunterlagen geführt. So wurde die Begründung durch die Aufnahme eines Kartenausschnitts aus der Starkregengefährdungskarte ergänzt. Zu überarbeiten waren zudem Flächenangaben in Bezug auf den notwendigen Großenteil von Ausgleichsmaßnahmen. Auf den Hinweis aus der Öffentlichkeit wurden zudem die Ausführungen in Bezug auf
35

den durch das Vorhaben erzeugten Stellplatzbedarf ergänzt; die ursprüngliche Formulierung führte zu der irrigen Annahme, die Stadt werde beim Bau des Kindergartens lediglich die nach der einschlägigen Verwaltungsvorschrift nachzuweisenden drei notwendigen Stellplätze herstellen wollen, was bei den Anliegern gerade in den verkehrstarken Zeiten ein Parkchaos befürchten lies. Tatsächlich sehen die Planungen der Stadt ein Angebot von 8 Stellplätzen vor, was durch eine entsprechende Skizze in der endgültigen Fassung der Begründung dokumentiert wird.

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden inhaltlich in den Festsetzungen oder der Begründung bereits berücksichtigt und zur Kenntnis genommen und führten daher nicht zu einer Änderung oder Ergänzung der Unterlagen.

Weitergehende Alternativen stellten sich im Planungsprozess nicht, was insbesondere mit fehlenden bzw. nicht verfügbaren Flächenalternativen begründet wird. Das Plangebiet selbst wird im bisherigen Flächennutzungsplan bereits als potentielle Wohnbaufläche dargestellt. Anlagen zur Kinderbetreuung oder solcher für soziale Zwecke, sind in den Wohngebieten nach den §§ 3 und 4 BauNVO (reines Wohngebiet, § 3 BauNVO; allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) allgemein, zumindest aber ausnahmsweise zulässig. Die alleinige Ausrichtung der Planung auf den Bau einer Kindertagesstätte wäre damit aber der allgemeinen Zielsetzung dieser Baugebietstypen zuwidergelaufen. Alternativen zum Planungsinhalt haben sich somit nicht gestellt.

Die für den Eingriff in das Biotop erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde auf Antrag der Stadt von der Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Naturschutzbehörde, mit Bescheid vom 15.12.2022 erteilt.

Der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Remagen (21. Änderung, „Kindergarten Bandorf“) wurde nach Genehmigung der Unteren Landesplanungsbehörde durch Bekanntmachung vom 07.09.2023 rechtverbindlich.

Stadtverwaltung Remagen

11.09.2023

35

Björn Ingendahl

Bürgermeister