

VERBANDSGEMEINDE MAIFELD KREIS MAYEN-KOBLENZ

40. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld - Teilgebiet Stadt Münstermaifeld (Stadtteil Sevenich)

Fassung zum
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme
gemäß § 20 LPIG

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE MAIFELD**

Stand: 12. Mai 2023
Projekt-Nr: 30 844

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHER TEIL	5
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	7
2.3	Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange	9
3	40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ	10
3.1	Flächennutzungsplan	10
3.1.1	Umwidmung von Sonderbaufläche (S „Pferdesport“ in S „Wohnen“, ca. 0,7 ha) und Neudarstellung von Grünfläche (LWS in GR, ca. 0,9 ha)	12
3.1.2	Neudarstellung von zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in ZK BP, ca. 1,1 ha)	13
3.2	Ortsplanung	14
3.3	Bestandssituation	15
3.4	Verkehrliche Erschließung	16
3.5	Ver- und Entsorgung	17
3.6	Abtlagerungen und Altlasten	18
3.7	Denkmalschutz	18
3.8	Immissionsschutz	19
4	LANDSCHAFTSPLANUNG	21
4.1	Bestandssituation	21
4.2	Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen	23
4.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	24
5	ABWÄGUNG	28
II	UMWELTBERICHT AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN MIT PFERDEN“ DER STADT MÜNSTERMAIFELD	29
1	EINLEITUNG	29

12. Mai 2023



1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	29
1.2	Kurzdarstellung der Planinhalte zum Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“	30
2	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	32
2.1	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	32
2.3	Flächennutzungsplan	34
2.4	Übergeordnete „Umweltplanungen“	36
3	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	38
4	BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN	41
4.1	Naturräumliche Gliederung	41
4.2	Lage und Relief	41
4.3	Geologie und Böden	41
4.4	Wasserhaushalt	42
4.5	Klima	42
4.6	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt	42
4.7	Landschaftsbild und Erholung	44
5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	45
6	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	45
6.1	Schutzgut Fläche	45
6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	46
6.3	Schutzgut Boden	49
6.4	Schutzgut Wasser	50
6.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	52
6.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	53
6.7	Schutzgut Landschaft	54
6.8	Natura2000	55
6.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	57



6.10	Schutzgut Sachwerte	59
6.11	Schutzgut kulturelles Erbe	59
6.12	Wechselwirkungen	60
6.13	Summationswirkungen	60
7	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	61
8	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	61
9	ALTERNATIVENPRÜFUNG	62
10	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	63
11	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	63
12	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	64
13	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	65
14	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	68

I STÄDTEBAULICHER TEIL

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Maifeld sieht die vorliegende 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Stadtteil Sevenich der Stadt Münstermaifeld vor. Für die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung werden die Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPiG sowie die Beteiligungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

Die vorliegende Planänderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld betrifft primär einen einzelnen Änderungspunkt in der Stadt Münstermaifeld, Stadtteil Sevenich. Ergänzend wird eine der Planung zugeordnete Kompensationsfläche in der Gemarkung Mertloch ebenfalls im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung mit angepasst.

Mit der FNP-Planänderung soll gewährleistet sein, dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ der Stadt Münstermaifeld aufgestellt wird. Das verbindliche Bauleitplanverfahren muss im Regelverfahren durchgeführt werden, weshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren über die Verbandsgemeinde Maifeld beantragt wurde.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine kleinmaßstäbliche Außenbereichsfläche, welche unmittelbar an die Fläche des dörflichen „Weilers“ Sevenich angrenzt. Die Fläche des „Weilers“ Sevenich wird nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst. Dementsprechend kann Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für den planungsrelevanten Bereich geschaffen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sieht der Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO vor mit zwei Teilgeltungsbereichen (Teilgeltungsbereiche I und II). Während der Teilgeltungsbereich I der Wohnnutzung und der Unterbringung von zweckgebundenen Anlagen und Nutzungen dient, sind im Teilgeltungsbereich II freiflächengebundene Nutzungen wie beispielsweise Weide oder Tierauslauf zulässig. Der private Investor des Planvorhabens beabsichtigt den Verkauf der künftigen Baugrundstücke aufgrund gegebener Nachfrage und sieht somit keine Eigennutzung vor.

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates hatte dieser die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete bauplanungsrechtliche Entwicklung sicherstellen. Der Stadtrat Münstermaifeld unterstützt dabei die Planungsabsichten des Investors, die zu einer umgebungspassenden Angebotsstruktur im Stadtteil Sevenich führen und gleichzeitig zu dem ländlich geprägten Sevenich passt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine großflächige Reitschule mit dem Hauptgebäude und den entsprechenden Anlagen wie Reitplatz, Reitställe mit Auslaufmöglichkeiten und Parkplätze. Umliegend lässt sich im Bestand die Siedlungsbebauung, unter anderem Wohngebäude, vorfinden. Durch die bestehenden Nutzungen im baulichen Umfeld von Sevenich mit Pferdehaltung, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, lässt sich das vorliegende Planvorhaben ohne Weiteres in den ausgewählten Stadtteil integrieren.

Zur Einsicht auf die bauplanerischen und städtebaurechtlichen Details wird grundsätzlich auf die Planinhalte und die ausführliche Begründung des Bebauungsplanvorentwurfs verwiesen.

12. Mai 2023

Da sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ mit seinen zwei Teilgeltungsbereichen derzeit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln kann, ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben. Die vorliegende 40. Flächennutzungsplanänderung wird somit gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren seitens der Verbandsgemeinde Maifeld vorgesehen.



Abb.: Luftbild des Plangebietes mit Darstellung der Teilgeltungsbereiche I und II
(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, verändert)

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

§ 1 (4) Baugesetzbuch bindet die Träger der Bauleitplanung - die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur - an die Ziele der Landesplanung. In vielen Fachgesetzen ist ihre Berücksichtigung über Raumordnungsklauseln ausdrücklich verankert.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. In einer ersten Teilfortschreibung des LEP IV wurden die der Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des LEP IV Rechtskraft.

12. Mai 2023

Die übergeordneten Vorgaben des LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption. Unter anderem werden im LEP IV Ziele und Grundsätze aufgeführt, die einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dienen.

Vor dem Hintergrund der geforderten Nachhaltigkeit und der demographischen Entwicklung ist nach dem **Ziel Z 31** eine Begrenzung bzw. Reduzierung des derzeitigen Umfangs der Flächeninanspruchnahme erforderlich. Die notwendige Flächeninanspruchnahme ist also über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Hierdurch ist das Flächenmanagement auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotentiale im Innenbereich ausgerichtet, wie beispielsweise Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes. Aus den vorstehenden Ausführungen ist im Rahmen der Bauleitplanung und gemäß Z 31 der Nachweis zu erbringen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Da es sich vorliegend um eine Umwidmung einer bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbaufläche in eine andere Sonderbauflächennutzung handelt und um eine vergleichsweise kleine Gebietsgröße ist kein grundsätzlicher Konflikt mit Ziel Z 31 gegeben. Zudem handelt es sich um eine Sondernutzungsform „Wohnen mit Pferden“ mit entsprechendem flächenspezifischem Bedarf, so dass dieser Flächenbedarf nicht innerhalb bestehender Siedlungsbereiche in dieser Form umgesetzt werden kann.

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung festzulegen. Vorstehende Aussagen werden durch das **Ziel Z 32** bekräftigt. Das vorliegende Planvorhaben setzt eine Sonderbaufläche fest, welche zum einen der Wohnnutzung und zum anderen der Pferdehaltung bzw. der Haltung artverwandter Tiere dient. Aufgrund dessen, dass es sich vorliegend nicht um die Ausweisung von Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan handelt, müssen die festzulegenden Schwellenwerte nicht herangezogen werden bzw. sie finden für das bauleitplanerische Vorhaben „Wohnen mit Pferden“ keine Anwendung. Somit muss das Planungsinstrument „Flächentausch“ und somit die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung in mindestens gleicher Flächengröße nicht in Anspruch genommen werden. Um dem Ziel Z 32 jedoch auch künftig ausreichend Rechnung zu tragen, wird hier zusätzlich darauf hingewiesen, dass eine spätere Umwidmung des Sondergebietes zu einem Wohngebiet bzw. auf Flächennutzungsplanebene von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche ausgeschlossen ist. Hierzu wird zusätzlich auf die E-Mail der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 30. bzw. 29.03.2020 verwiesen, die die Thematik über den Flächentausch thematisiert und die vorstehenden Ausführungen bekräftigt. Einzelheiten sind den Planunterlagen aus der vorbereitenden Bauleitplanung zu entnehmen.

Nach dem Leitbild der Daseinsvorsorge werden für die Stadt Münstermaifeld und für den Stadtteil Sevenich keine Aussagen zur zentralen Funktion getroffen. Lediglich die Information, dass Münstermaifeld dem ländlichen Raum zugeordnet wird, ist gegeben.

Da auf Ebene des LEP IV keine Ziele oder Grundsätze von dem Planvorhaben betroffen sind und im Rahmen der Landesentwicklung keine sonstigen Aussagen getroffen werden, bestehen insgesamt keine Konflikte gegen die vorliegende 40. Flächennutzungsplanänderung.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeord-

12. Mai 2023



neten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die Stadt Münstermaifeld mit ihrem Stadtteil Sevenich gehören dem Landkreis Mayen-Koblenz an und liegen in der Verbandsgemeinde Maifeld. Die Stadt Münstermaifeld wird einem kooperierenden Grundzentrum (verpflichtend) zugeordnet und liegt gemäß Raumstrukturgliederung nach LEP IV im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Für den Stadtteil Sevenich werden keine Aussagen nach dem System der zentralen Orte getroffen. Sevenich stellt sich in der siedlungsgeschichtlichen Betrachtung in einer Größe als „Weiler“ dar.

In den Darstellungen der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird der durch die Bestandsbebauung geprägte Wohnbereich durch die Darstellung von Siedlungsfläche für Wohnen in der Farbe Rot überdeckt. Die zu diesen Wohnbauflächen im Bestand direkt angrenzenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen unterliegen keiner Flächendarstellung und sind in der Farbe Weiß gekennzeichnet.

Die Plangebietsflächen der (Teilgeltungsbereiche I und II auf Bebauungsplanebene) unterliegen gemäß RROP 2017 ebenfalls keiner Flächendarstellung (Darstellung in Weiß), sodass hierdurch kein Zielkonflikt mit den Darstellungen des RROP 2017 besteht. Dies wird in einer E-Mail vom 29.03.2019 seitens der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz bestätigt.

Lediglich am nördlichen Randbereich vom Stadtteil Sevenich grenzt ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ an. Das Plangebiet selbst wird von keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überdeckt. Hierzu ist anzumerken, dass diese Darstellungen grundsätzlich nicht parzellenscharf dargestellt sind und den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich überlassen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind schlussendlich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen.

12. Mai 2023



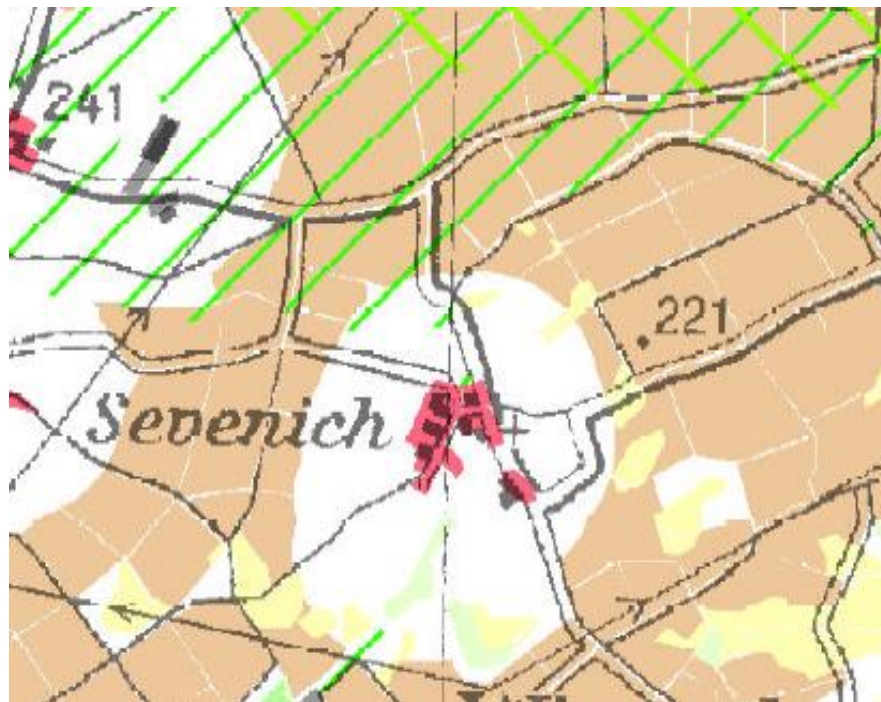


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017
(unmaßstäbliche Darstellung)

2.3 Umweltplanung und naturschutzfachliche Belange

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet in der „Niedermaifelder Terrasse“ und in der „Niedermaifelder Senke“.

Das Planänderungsgebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Das nächste Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ liegt ca. 660 m Luftlinie zum Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ sogar ca. 1.120m.

Das Vogelschutzgebiet umfasst im Wesentlichen die bewaldeten Hänge der Mosel und deren Zuflüsse. Entsprechend handelt es sich bei den Zielarten des VSGs überwiegend um an Wälder gebundene Arten. Im Plangebiet sind höchstens Überflieger im Offenland jagender Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung sind Beeinträchtigung dieser Arten durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Auch bei den Zielarten des FFH Gebietes handelt es sich um wald- und gewässergebundene Arten. Trotz der Nähe zum Wallerbach konnten laut Artenschutzgutachten im Plangebiet keine der gewässergebundenen Zielarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Da das Plangebiet deutlich höher liegt, als die unmittelbaren Uferwiesen am Wallerbach, konnten auch insgesamt keine Amphibien nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung potentiell vorkommender geschützter Arten wurden verschiedene Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die Inhalte des Bebauungsplans selbst verwiesen.

12. Mai 2023

In Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ wird durch vorliegendes Vorhaben ebenfalls nicht eingegriffen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des § 30 BNatSchG oder des § 15 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützten Biotop- und Vegetationsbestände auf.

Das Plangebiet liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans (Bebauungsplanebene) mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes.

Auf die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet wird in der Planung dennoch durch Festsetzungen auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung u.a. zur maximalen Gebäudehöhenentwicklung, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebietseingrünung eingegangen.

Die Planung steht der Lage im Landschaftsschutzgebiet somit nicht entgegen.

Weitere **Schutzgebiete** (z. B. Wasserschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Änderungsplanung nicht betroffen.

3 40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS: INHALTE UND FLÄCHENBILANZ

3.1 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld wird für den Teilgeltungsbereich I („Hauptplangebiet“) bereits Sonderbaufläche dargestellt, allerdings mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“. Die auf Bebauungsplanebene vorgesehene Art der baulichen Nutzung und somit auf Flächennutzungsplanebene vorgesehene Zweckbestimmung ist „Wohnen mit Pferden“, weshalb sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln kann. Demzufolge ist die vorliegende 40. Flächennutzungsplanänderung zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ erforderlich. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

Für den Teilgeltungsbereich II (gemäß Bebauungsplan) soll die derzeit dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Fläche für Acker) zu einer Grünfläche geändert werden. Auf Bebauungsplanebene wird diese Fläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt.

Die externe Kompensationsfläche (sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplans) in der Gemarkung Mertloch, Flur 13, Parzelle 18/2 wird derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Dauergrünland (als Teil dargestellter Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt. Diese Fläche wird im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung zu einer „zugeordneten Kompensationsfläche“ geändert.

12. Mai 2023

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wurde bereits seitens des Investors am 30.10.2018 ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans gestellt, welcher von der Stadt Münstermaifeld ebenfalls befürwortet wird.

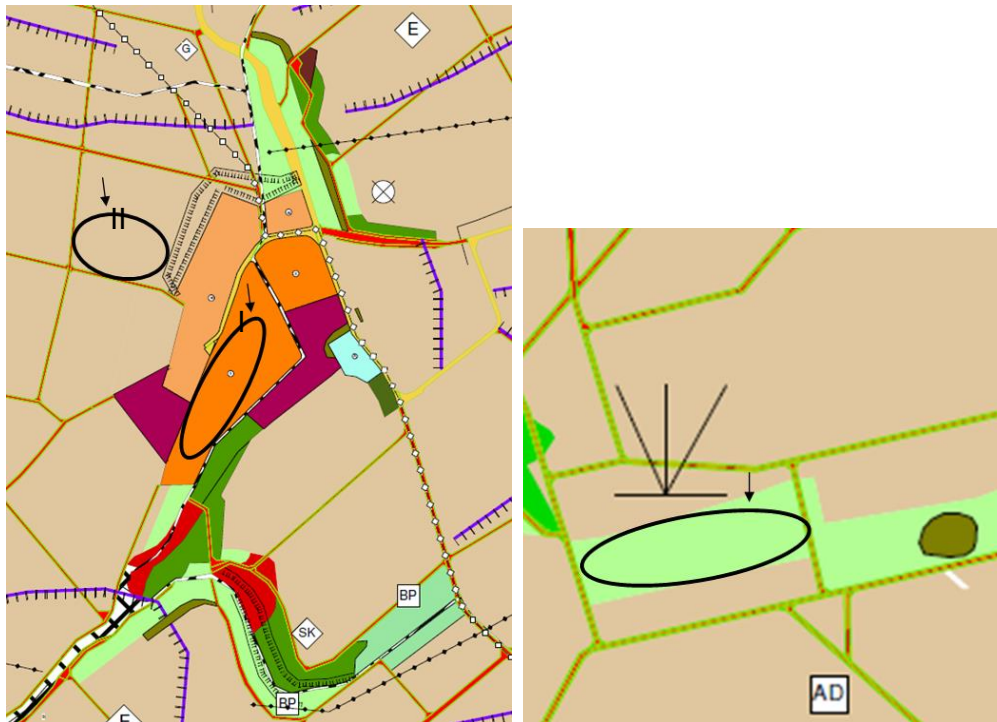


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld für die Teilgelungsbereiche I und II (links) und der externen Kompensationsfläche (rechts) (unmaßstäbliche Darstellung)

Nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der vorgesehenen flächenhaften Änderungen zur vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet Sevenich der Stadt Münstermaifeld:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung						
Stadt	Nr. Änderungsfläche	landwirtschaftl. Fläche in ha	Sonderbaufläche in ha („Pferdesport“)	Sonderbaufläche in ha („Wohnen mit Pferden“)	zugeordnete Kompensationsfläche in ha	Grünfläche in ha
Münstermaifeld (Stadtteil Sevenich)	1	-2,00	-0,70	+0,70	+1,10	+0,90

12. Mai 2023

3.1.1 Umwidmung von Sonderbaufläche (S „Pferdesport“ in S „Wohnen“, ca. 0,7 ha) und Neudarstellung von Grünfläche (LWS in GR, ca. 0,9 ha)

Das Plangebiet ist in zwei räumlich getrennt liegende, jedoch funktional zusammenhängende Teilgeltungsbereiche unterteilt, der Teilgeltungsbereich I im Süden und der Teilgeltungsbereich II im Westen von Sevenich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Plangebiet als Art der Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt.

Entsprechend der Zweckbestimmung erfasst der Teilgeltungsbereich I den primären Nutzungsbe-
reich für Wohnen mit Pferden. Im dazugehörigen Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ werden für
den Teilgeltungsbereich I zwei Baufensterbereiche konzipiert. Der Baufensterbereich 1 dient der
Wohnnutzung und lässt ein Wohngebäude mit Garagen und überdachte Stellplätze zu. Im Baufen-
sterbereich 2 werden bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden und artverwandten Tieren sowie
Sattelkammern und Pferdeboxen festgesetzt. Durch die räumliche Nähe der Baufensterbereiche
zueinander wird dem Planungsziel „Wohnen mit Pferden“ ausreichend Rechnung getragen.

Um der festgesetzten Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ weiterhin gerecht zu werden, wer-
den innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weitere mit der Zweckbestim-
mung einhergehende Anlagen und Nutzungen festgesetzt. Diese können den Planunterlagen und
besonders den getroffenen Textfestsetzungen zum Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ im Detail
entnommen werden.

Zulässige Veränderungen der Flächeninanspruchnahme besonders innerhalb des Teilgeltungsbe-
reiches I, werden im Zuge des landschaftspflegerischen Beitrags durch Festsetzung entsprechen-
der Maßnahmen im Plangebiet kompensiert. So werden auf Bebauungsplanebene Textfestsetzun-
gen zur randlichen Eingrünung für den nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ge-
troffen, um der Einfügung des Vorhabens in die offene Feldflur ausreichend Rechnung zu tragen.
Weiterhin wird eine Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt, um den wasser-
rechtlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen.

Auf planerischer FNP-Ebene wird die bisher bereits ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche in
Grünfläche geändert.

Auf Flächennutzungsplanungsebene erfolgt eine Umwidmung einer bisher bereits ausgewiesenen
Sonderbaufläche „Pferdesport“ in Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferden“. Dabei beschränkt sich
die Umwidmung auf den planerisch erforderlichen Bereich.

Der Teilgeltungsbereich II umfasst eine derzeit genutzte Weidefläche mit vier Rosskastanien. Die
betroffene Fläche soll zur artgerechten Tierhaltung der Pferdenutzung bzw. der Haltung artverwand-
ter Tiere im Teilgeltungsbereich I funktional zugeordnet werden. Der funktionale Zusammenhang
besteht über das bestehende Wirtschaftswegenetz und der fußläufigen Entfernung von knapp über
110 m zwischen beiden Teilgeltungsbereichen. Da auf dem Teilgeltungsbereich II keine Neubauten
errichtet oder Nutzungsänderungen gegenüber der derzeitigen Weidenutzung vorgenommen wer-
den, werden keine Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser erwartet. Auch aus natur- und
landschaftsschutzrechtlichen Gründen werden keine Gefahren erkannt.

Die vorgesehene Fläche für die Weidennutzung wird auf Bebauungsplanebene als private Grünflä-
che mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt. Um eine umweltverträgliche Pferdeweide zu
gewährleisten und die Grasnarbe vor Zerstörung zu schützen, werden Maßnahmen und Pflegehin-
weise erforderlich. Somit sind Lücken in der Vegetationsdecke durch Nachsaat (1x 25 kg/ha in 4
Jahren) oder durch Übersaat (2x jährlich 5 kg/ha) zu schließen. Dazu ist autochthones Saatgut oh-

12. Mai 2023

ne Klee zu verwenden. Pflanzen, die nicht gefressen werden, sind durch Nachmahd einzudämmen und der Kot ist abzusammeln. Aus arten- und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist die mineralische und sonstige organische Düngung unzulässig.

Auf planerischer FNP-Ebene wird die bisher ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche in Grünfläche geändert.

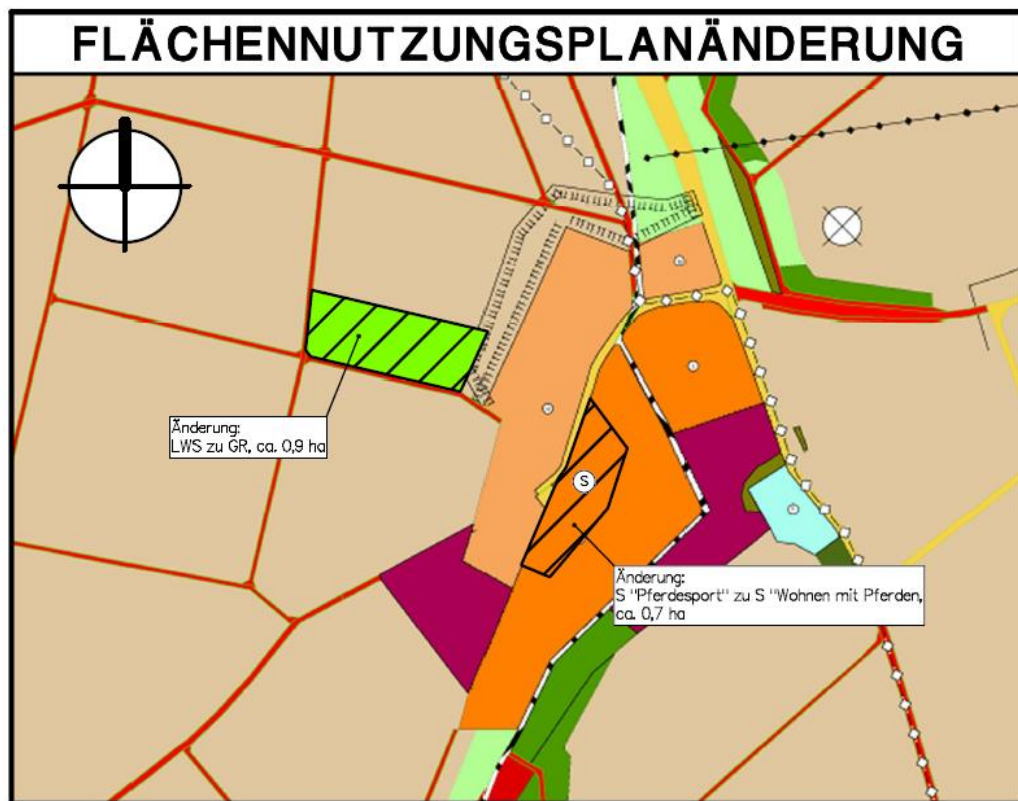


Abb.: Planzeichnung (Vorentwurf) der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld zu den Teilgeltungsbereichen I und II (unmaßstäbliche Darstellung)

3.1.2 Neudarstellung von zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in ZK BP, ca. 1,1 ha)

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Ausweisung einer externen zugeordneten Kompensationsfläche vorgesehen. Bei der externen Kompensationsfläche handelt es sich um die ehemalige Ackerfläche Flur 13, Flurstück 18/2, Gemarkung Mertloch.

Maßnahmenziel ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese. Dazu ist die Fläche nach gegebenenfalls erforderlichen bodenverbessernden Maßnahmen, mit einer Region-Saatgutmischung einzusäen und mit Wildobst zu bepflanzen. Je 400 m² Fläche ist je ein Wildobstbaum zu pflanzen. Die Grünfläche ist zudem ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Aus arten- und naturschutzrechtlicher Sicht sind Düngung und Pflanzenschutz auf den Grünflächen nicht zulässig. Die Bäume auf der Grünfläche sind durch Pflege- und Erhaltungsschnitte langfristig zu erhalten und abgängige Bäume sind zu ersetzen.

12. Mai 2023

Da die Fläche innerhalb der Gemarkung Mertloch liegt und damit außerhalb des Hoheitsbereichs des Bebauungsplans, kann die zugeordnete Kompensationsfläche im Bebauungsplan nicht planerisch festgesetzt werden. Die Maßnahmenumsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) Nr. 2 BauGB zwischen den privaten Planungsbegünstigten und der Ortsgemeinde Mertloch als Trägerin der Planungshoheit gesichert. Die Ermächtigungsgrundlage ergibt sich aus § 1 a (3) Satz 4 1. Wahlmöglichkeit BauGB.

Übergeordnete Planungen stehen der Änderung von Landwirtschaftsfläche in Kompensationsfläche nicht entgegen. Durch die Änderungsfläche werden keine Schutzgebiete, geschützten Biotop oder andere Schutztatbestände berührt. Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald 2017 ist die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und vom Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft überdeckt, sodass diesbezüglich keine Konflikte bestehen.

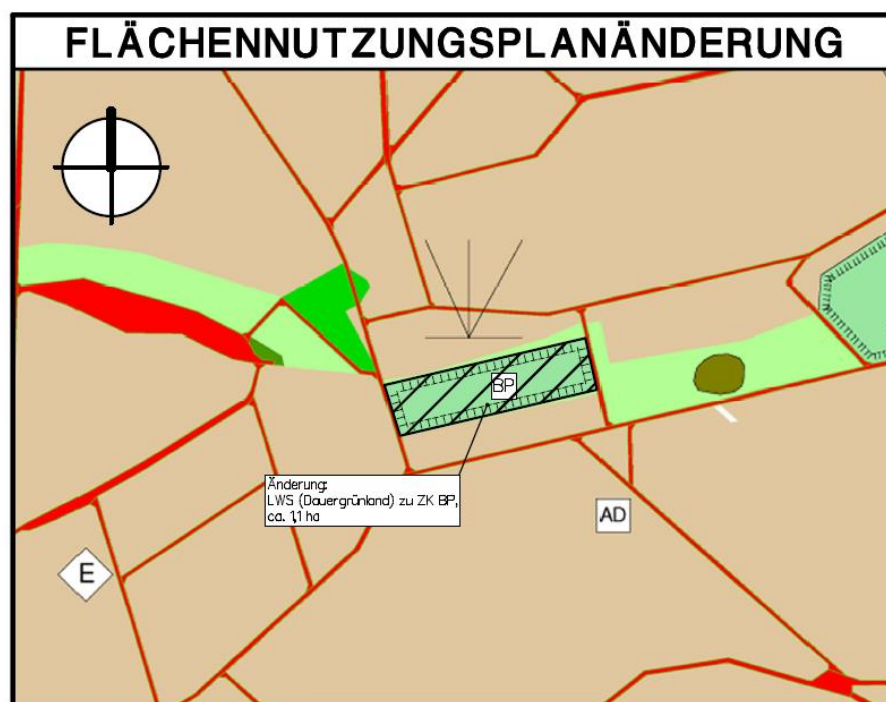


Abb.: Planzeichnung (Vorentwurf) der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld zur externen Kompensationsfläche (unmaßstäbliche Darstellung)

3.2 Ortsplanung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sieht die Änderung einer bisher bereits ausgewiesenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ in eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferden“ vor. Während der Teilbereich der Sonderbaufläche der Wohnnutzung und der Unterbringung von zweckgebundenen Anlagen und Nutzungen dient, sind in einem 2. Bereich für die Tierhaltung freiflächengebundene Nutzungen wie beispielsweise Weide oder Tierauslauf zulässig. Der Investor des Planvorhabens beabsichtigt den Verkauf der künftigen Baugrundstücke aufgrund gegebener Nachfrage und sieht somit keine Eigennutzung vor.

12. Mai 2023

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates hatte dieser die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans „Wohnen mit Pferden“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete bauplanungsrechtliche Entwicklung sicherstellen. Der Stadtrat Münstermaifeld unterstützt dabei die Planungsabsichten des Investors, die zu einer umgebungspassenden Angebotsstruktur im Stadtteil Sevenich führen und gleichzeitig zu dem ländlich geprägten Sevenich passt.

Das verbindliche Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Die betroffene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ soll durch die vorliegende 40. Flächennutzungsplanänderung zu „Wohnen mit Pferden“ geändert werden. Hierdurch ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB über die Verbandsgemeinde Maifeld erforderlich.

Die nachfolgenden Kapitel werden alle wesentlichen Aspekte erläutert. Für vertiefende Einzelheiten und Detailfragen wird zusätzlich auf die Planunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

3.3 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden (Teilgeltungsbereich I) und Westen (Teilgeltungsbereich II) des Stadtteils Sevenich der Stadt Münstermaifeld in der Verbandsgemeinde Maifeld.

Im Westen des Plangebietes verläuft die „Gemeindestraße“. Diese Straße hat weiterhin im Nordosten Anschluss an die Kreisstraße K 35, sodass eine regionale Anbindung an das Straßennetz sichergestellt ist. Richtung Süden des Plangebietes mündet die „Gemeindestraße“ in das örtliche Wirtschaftswegenetz, welches lediglich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Der Teilgeltungsbereich I liegt zwischen der „Gemeindestraße“ und dem Wallerbach und stellt sich als Glatthaferwiese mittlerer Standorte dar. Die Wiese wird durch Hochgräser wie Glatthafer und Knäul-Gras dominiert. Zusätzlich finden sich Löwenzahn, Roter Wiesenklée, Weiß-Klee, Wiesen-Rispengras und Rotschwingel auf der Fläche. Charakterarten der Glatthaferwiese im engen Sinne sind Glatthafer und Weißes Straußgras. Magerkeitszeiger fehlen weitestgehend.

Aufgrund der Gräserdominanz und des hohen Anteils an Störzeigern ist die Fläche nicht als pauschal geschütztes Biotops einzuordnen.

Im Teilgeltungsbereich I befindet sich 1 Einzelbaum, eine alte Eiche mit einem Stammumfang in Brusthöhe von 280 cm und außerdem zwei neu gepflanzte Traubenkirschen.

Auf der westlich gegenüberliegenden Seite der „Gemeindestraße“ grenzt die Bestandsbebauung mit dahinterliegenden Gehöften an. Das südlichste Gebäude von Sevenich stellt ein Fachgeschäft für „Djembé Art & Afrikanische Trommeln“ dar. Weiter nördlich grenzt die Siedlungsbebauung an, die neben der Wohnnutzung auch gewerblicher Nutzung unterliegt. Im Norden des Plangebietes liegt die circa 50 m entfernte Reitschule „Natural Horse Language“ mit ihren entsprechenden Reitanlagen.

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar am Reitplatz verläuft der Wallerbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser ist in großen Bereichen naturfern ausgebaut.

Der Teilgeltungsbereich II umfasst eine bestehende Weidefläche mit vier Rosskastanien. Die betroffene Fläche soll zur artgerechten Tierhaltung der Pferdenutzung im Teilgeltungsbereich I zugeordnet werden.

12. Mai 2023



Abb.: Bestandsaufnahmen des Teilgeltungsbereiches I
(eigene Aufnahmen; Stand: Juni 2018)

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung ist über die westlich verlaufende und historisch vorhandene „Gemeindestraße“ sichergestellt. Die „Gemeindestraße“ erschließt bereits heute die umliegende Bestandsbebauung und bindet im Nordosten an die Kreisstraße K 35 an, sodass für den Stadtteil Sevenich und das Plangebiet eine regionale Verkehrsanbindung an das Straßennetz gewährleistet ist. Der Ausbaucharakter dieser Straße weist keine separaten Ausbauflächen für Bürgersteige, öffentliche Straßenbegleitgrün etc. auf.

Richtung Süden mündet die „Gemeindestraße“ in das bestehende Wirtschaftswegenetz, sodass aus südlicher Richtung keine verkehrliche Erschließung möglich ist. Wirtschaftswege unterliegen lediglich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Notwendige tiefbautechnische Ausbauergänzungen sind nur im kleinmaßstäblichen Rahmen zu erwarten und sollen dem bestehenden „dörflichen Straßencharakter“ entsprechen.

Die innere verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt in der privaten Eigenregie des Bauherren, da hier nur private Grundstücksflächen betroffen sind.

3.5 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes sind in unmittelbarer Nähe der nordwestlichen angrenzenden städtischen Verkehrswegeflächen abwassertechnischer- und Elektroversorgungsanlagen sowie Brauchwassertrassen vorhanden.

Im Zuge von Vorwegabstimmungen mit den Versorgungsträgern werden die notwendigen technischen Einrichtungen geschaffen.

Aussagen zur Entwässerung:

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation entwässert. Es erfolgt hierzu ein Anschluss an den Bestandskanal (Mischsystem) in der „Gemeindestraße“.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hinsichtlich auf das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf den § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen. „Soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Außerdem wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden. Die Mulden und/oder Zisternen sind so zu bemessen, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 4 - 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen. Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Maifeld und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Oberflächenwasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehene Fläche zuzuführen. Innerhalb dieser Fläche sind die Einrichtungen (entsprechend einer fachtechnischen Planung) als Erdmulden in Erdbauweise, alternativ als Mulden-Rigolen-System zu gestalten. Details über die konkreten Rückhalteanlagen sind im Rahmen der entwässerungstechnischen Fachplanung zu entscheiden. Zudem ist der Bedarf zur Versickerung von Niederschlagswasser im Zuge eines jeweiligen Bauantragsverfahrens als wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag einer Genehmigung zuzuführen.

Es ist im Rahmen der konkreten entwässerungstechnischen Fachplanung zu prüfen, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des Plangebietes erfasst. Gegebenenfalls sind bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Plangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen. Dies ist verwaltungsseitig im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Entwässerungsplanung zu klären.

Der Starkregenproblematik wird insofern Rechnung getragen, dass übermäßige Abwassermengen über die auf Bebauungsplanebene vorgesehene Grünflächen im Randbereich des Plangebietes aufgefangen werden können. Für den vorliegenden Planungsfall ist außerdem festzustellen, dass die natürliche Geländeneigung im Plangebiet flach abfallend von West nach Ost gegeben ist. Anhand der Höhenlinien befindet sich das Plangebiet in einem eher flachen Bereich, wodurch eine Außengebietswasserproblematik für die Plangebietsflächen selbst nicht gegeben ist. Auch der westlich angrenzende Wirtschaftsweg verläuft eher flach. Er stellt zudem eine Abgrenzung zum Plange-

12. Mai 2023



biet dar. Nach Erforderlichkeit kann im Rahmen erschließungstechnischer Maßnahmen eine Wasserführung geschaffen werden, sodass kein erhöhtes Gefährdungspotential besteht, auch durch Flächen, die westlich anschließen und teils höher gelegen sind.

Brauch-, Trink- und Löschwasserversorgung:

Die notwendige Versorgung mit Brauchwasser wird durch die örtliche Versorgungseinrichtung durch Einrichtung einer Übergabestelle gesichert. Ausreichende Wassermengen können gleichfalls für die Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

Der Teilgeltungsbereich I ist über die vorhandene Ortsrohrleitung in der „Gemeindestraße“ mit Trink- und Löschwasser mit 13,4 l/s (= 48,24 m³) über mindestens 2 Stunden erschlossen. Zusätzlich entsteht für den genannten Teilgeltungsbereich nach der Entgeltsatzung des Wasserversorgungszweckverbandes Maifeld-Eifel Beitragspflicht.

Für den Teilgeltungsbereich II wird keine Trink- und Löschwasserversorgung benötigt, da es sich um eine private Grünfläche bzw. Weidefläche handelt.

3.6 Altablagerungen und Altlasten

Vorbelastungen durch Altablagerungsflächen, Abgrabungen oder Aufschüttungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Außerdem sind innerhalb des Plangebietes keine Bodenschätze (z. B. oberflächennahe Rohstofflagerstätten) bekannt.

3.7 Denkmalschutz

Hinsichtlich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ eingegangenen fachbehördlichen Stellungnahmen zu der Denkmalschutzthematik, wird auf Bebauungsplanebene ausreichend auf denkmalschutzrechtliche Belange hingewiesen, um der Thematik Rechnung zu tragen. Nachfolgend wird auf die Hinweise näher eingegangen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unter der Rubrik „Hinweise“ entsprechend berücksichtigt sind.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz für den **Teilgeltungsbereich I** keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannt archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 zu richten. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP). Die vorstehenden Ausführungen sind auch unter der Rubrik „Hinweise - Denkmalschutz“ ersichtlich.

Im **Bereich des Teilgeltungsbereiches II** befindet sich laut Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz eine frühgeschichtliche Fundstelle. Da es sich bei der betroffenen Fläche um eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ handelt, gehen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Gefahren aus. Dennoch wird auch hier unter der Rubrik „Hinweise - Denkmalschutz“ auf die gleichen Ausführungen verwiesen wie für den Teilgeltungsbereich I.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken fordert die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz die Durchführung einer geophysikalischen Prospektion für die betroffenen Bereiche, um Art und Umfang von gegebenenfalls vorhandenen archäologischen Befunden festzustellen. Die Ergebnisse dieser zerstörungsfreien Prospektionen bieten die Möglichkeit, im Vorfeld einer Baumaßnahme die reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Baubetrieb und der Archäologie zu planen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Veranlasser von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zur Erstattung der Kosten notwendiger archäologischer Untersuchungen verpflichtet werden kann (§ 21, Abs. 3 DSchG RLP). Die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz ist bei der inhaltlichen und zeitlichen Planung wie auch bei der Vergabe der Prospektionsarbeiten nachrichtlich zu beteiligen. Die ausführende Fachfirma benötigt für die Prospektion eine von genannter Dienststelle ausgestellte, projektspezifische Nachforschungsgenehmigung.

Zur Vornahme einer geophysikalischen Prospektionsmaßnahme wird ein entsprechendes Gutachterbüro auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung beauftragt. Dies erfolgt investorenseitig in Abstimmung mit Stadt und VG-Verwaltung. Sofern aus den gutachterlichen Ergebnissen weitergehende archäologische Untersuchungserfordernisse bestehen, so können diese im Rahmen der Gebietserschließung (vor dem eigentlichen Baubeginn) mit berücksichtigt werden. In Bezug auf die Forderung von Prospektionsmaßnahmen wird vorsorglich auf Bebauungsplanebene bzw. unter der Rubrik „Hinweise“ des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen. Einzelheiten sind den Planunterlagen gemäß verbindlicher Bauleitplanung zu entnehmen.

3.8 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplans wird Baurecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ geschaffen. In diesem Rahmen werden zweckgebundene Veränderungsmöglichkeiten insbesondere im Teilgeltungsbereich I zugelassen. Da auf der Fläche des Teilgeltungsbereiches II keine Neubauten errichtet oder Nutzungsänderungen gegenüber der derzeitigen Nutzung als Weidefläche vorgesehen sind, bestehen für diese Fläche prinzipiell aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Um der Immissionsschutzthematik ausreichend Rechnung zu tragen, wird in den nachfolgenden Abschnitten auf die **Immissionen** auf das Plangebiet und die **Emissionen** ausgehend vom Plangebiet näher eingegangen.

Im Umfeld des Plangebietes sind zunächst keine **Immissionen** bzw. Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Sondergebietes mit der gegebenen Zweckbestimmung an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Im Westen des Plangebietes und westlich entlang der „Sevenicher Straße“ lässt sich im Bestand die Siedlungsbebauung, unter anderem Wohnhäuser, vorfinden. Aus der bestehenden Siedlungsbebauung in umliegender Nähe gehen keine Immissionen auf das Plangebiet aus.

12. Mai 2023



Im Norden des Plangebietes, in knapp 55 m Entfernung, befindet sich die großflächige Reitschule „Natural Horse Language“ mit dem Hauptgebäude und den entsprechenden Anlagen wie Reitplatz, Reitställe mit Auslaufmöglichkeiten und Parkplätze. Durch die Großflächigkeit der Reitschule und der Pferdehaltung als Hauptnutzung wird mit einer deutlich höheren Anzahl an Pferden gerechnet als es im vorliegenden Plangebiet geplant ist. Weiterhin ist der Bereich der Reitschule durch Befahren der Anlagen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Tierfütterung und Stallreinigung sowie durch hohe Besucherzahlen (z. B. durch Pferdebesitzer oder Reitteilnehmer) geprägt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und der Besucheraufenthalt in der Regel temporär und nur tagsüber stattfindet.

Aufgrund dessen, dass sich die bestehende Siedlungsbebauung viel näher an der Reitschule befindet als das Plangebiet selbst, werden keine unzulässigen Immissionen ausgehend von der Reitschule auf das Planvorhaben erwartet, die die gegebene Zweckbestimmung grundsätzlich unterbinden würden.

Zu berücksichtigen ist ebenso, dass gerade unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes „Wohnen mit Pferden“ die künftigen Bauherren des Plangebietes mit den zweckgebundenen Nutzungen vertraut sein werden und daher die vorherrschenden Vorbelastungen, unter anderem durch die in Nähe befindliche Reitschule, als nicht störend empfinden werden.

Die im Osten verlaufende Kreisstraße K 35 befindet sich in einer Entfernung von knapp über 130 m zum nächstgelegenen Baufenster des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der gegebenen Entfernung zum Plangebiet, sind keine immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Außerdem handelt es sich bei der K 35 um eine nicht stark befahrene Straße, sodass aufgrund von Erfahrungswerten in der vorliegenden Situation von einer deutlichen Unterschreitung der DIN 18005-Orientierungswerte auszugehen ist.

Im Umkehrschluss entstehen durch das Planvorhaben keine störenden **Emissionen** auf die umliegende Siedlungsbebauung und erst Recht nicht auf die angrenzende Reitschule. Hierzu ist von vornerein anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet planungsrechtlich um eine kleinmaßstäbliche Fläche handelt, welche unmittelbar an die Fläche des dörflichen „Weilers“ Sevenich angrenzt und durch den ländlichen Dorfgebietscharakter sowie durch Tierhaltung bereits geprägt ist. Die schallschutztechnische Einordnung des Plangebietes erfolgt somit in einen Dorf-/Mischgebietscharakter, sodass der Störgrad nicht überschritten wird.

Eine (untergeordnete) Pferdehaltung ist grundsätzlich sogar in einem Allgemeinen Wohngebiet in besonders gelagerten Fällen, gerade bei diffusen Lagen und bei dörflichem Charakter der Umgebung zulässig. Hierbei sind die konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten, die im vorliegenden Fall aufgrund der Vorprägung durch die Umgebung einer eingeschränkten Hobbypferdehaltung nicht entgegen stehen.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Anzahl der Sattelkammer und Pferdeboxen (siehe Textfestsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans) schränkt die Anzahl der zulässig gehaltenen Pferde bzw. artverwandten Tiere ein, sodass bei einer Aufteilung von maximal drei Grundstücken (als Orientierung dient die eingezeichnete Grundstücksgrenze in der Plankarte) künftig mit nur insgesamt 6 Pferden oder artverwandten Tiere für das gesamte Plangebiet gerechnet wird. Somit wird der „Hobbytierhaltung“, welche im vorliegenden Fall der Wohnnutzung untergeordnet ist, absolut gerecht.

Darüber hinaus soll die Pferdehaltung bzw. die Haltung artverwandter Tiere im Plangebiet als Trockenmisthaltung erfolgen, sodass kein Anfall von Jauche entstehen wird. Der durch die Pferdehaltung anfallender Mist wird auf einem Hänger gelagert und regelmäßig weggefahren und sachgemäß entsorgt, sodass er nicht auf dem Plangebiet verweilt und Geruchsemissionen verursacht.

12. Mai 2023



Der Bebauungsplan beschränkt sich lediglich auf zweckgebundene Nutzungen und lässt darüber hinaus keine weiteren zu. Somit sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes keine Immissionschutzkonflikte zu befürchten. Das Planvorhaben lässt sich aus immissionsschutztechnischer Sicht, aufgrund der bestehenden Nutzungen im baulichen Umfeld von Sevenich mit Pferdehaltung, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, ohne Weiteres in den ausgewählten Bereich integrieren. Die Emissionen sind nach erfolgreicher Realisierung des Planvorhabens nicht höher einzuordnen, als es beispielsweise aktuell bereits der Fall ist.

Zusammengefasst ist aus allen zuvor genannten Ausführungen zu schlussfolgern, dass ausgehend vom Plangebiet die gleichen Emissionen hervorgehen wie Immissionen durch die angrenzenden Nutzungen auf das Plangebiet einwirken. Ein entsprechendes Gutachten sowie erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen sind somit im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

Über das Erfordernis eines entsprechenden Gutachtens wird weiterhin auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 05.01.2017 verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ abgegeben worden ist. In der Stellungnahme wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen eines Bauantrags ein Nachweis über die Immissionen angefordert werden muss, wenn es die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall so entscheidet (§ 15 BauNVO). Schlussfolgernd ist die Einholung eines Schall- oder Geruchgutachtens nicht Teil der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, sondern muss vom Investor selbst im Rahmen des erforderlichen Bauantrags berücksichtigt werden.

4 LANDSCHAFTSPLANUNG

4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden (Teilgeltungsbereich I) und Westen (Teilgeltungsbereich II) des Stadtteils Sevenich der Stadt Münstermaifeld in der Verbandsgemeinde Maifeld.

Im Westen des Plangebietes verläuft die „Gemeindestraße“. Diese Straße hat weiterhin im Nordosten Anschluss an die Kreisstraße K 35, sodass eine regionale Anbindung an das Straßennetz sichergestellt ist. Richtung Süden des Plangebietes mündet die „Gemeindestraße“ in das örtliche Wirtschaftswegenetz, welches lediglich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Der Teilgeltungsbereich I liegt zwischen der „Gemeindestraße“ und dem Wallerbach und stellt sich als Glatthaferwiese mittlerer Standorte dar. Die Wiese wird durch Hochgräser wie Glatthafer und Knäul-Gras dominiert. Zusätzlich finden sich Löwenzahn, Roter Wiesenklees, Weiß-Klee, Wiesen-Rispengras und Rotschwengel auf der Fläche. Charakterarten der Glatthaferwiese im engen Sinne sind Glatthafer und Weißes Straußgras. Magerkeitszeiger fehlen weitestgehend.

Aufgrund der Gräserdominanz und des hohen Anteils an Störzeigern ist die Fläche nicht als pauschal geschütztes Biotops einzuordnen.

Im Teilgeltungsbereich I befindet sich 1 Einzelbaum, eine alte Eiche mit einem Stammumfang in Brusthöhe von 280 cm und außerdem zwei neu gepflanzte Traubenkirschen.

Auf der westlich gegenüberliegenden Seite der „Gemeindestraße“ grenzt die Bestandsbebauung mit dahinterliegenden Gehöften an. Das südlichste Gebäude von Sevenich stellt ein Fachgeschäft

12. Mai 2023



4.2 Schutzgutbezogene Bewertungen und Planungsempfehlungen

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Grünlandflächen östlich der Straße und die hohe und dichte Baum- und Strauchhecke entlang des Wallerbachs im Osten und der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete städtebauliche Festsetzungen und Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert und ausgeglichen werden.</p> <p>Die Flächen besitzen derzeit keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p>	mittel	<p>Einhaltung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans; Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gebäudegestaltung. Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelgraue, anthrazitfarbene und dunkelblaue Materialien verwendet werden.</p> <p>Randliche Eingrünung des Plangebiets.</p>
Wasser-haushalt	<p>Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p> <p>Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar angrenzend an einen ehemals intensiver genutzten Reitplatz östlich des Hauptplangebietes verläuft der Wallerbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser ist in großen Bereichen naturfern ausgebaut.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter aus dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.</p> <p>Durch die angrenzende Bestandsbebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Abflussregime im Plangebiet bereits beeinträchtigt.</p>	Mittel bis hoch	<p>Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p>
Boden	<p>Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der basischen und intermediären Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm des Berglandes. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Bodenart im Plangebiet ist Lehm.</p> <p>Aufgrund der Mahd und Weidenutzung sind die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse bereits beeinträchtigt.</p>	Mittel bis hoch	<p>Minimierung der Versiegelung. Aufwertung des Bodens durch Pflanzungen und Nutzungsextensivierungen. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p> <p>Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.</p>

12. Mai 2023



Klima/ Luft- hygiene	Die Wiesenfläche stellt als Offenlandfläche eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstehende Kaltluft fließt in Richtung Westen ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Siedlungslage.	mittel	Eingrünung des Plangebiets bzw. Erhalt des Bestandes da wo möglich, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen bzw. zu sichern, Minimierung der Flächenversiegelung.
Arten und Biotope	Überplanung einer gräserdominierten Wiesenfläche in Bachnähe auch mit Bedeutung für einzelne geschützte Tierarten. (Vgl. Kap. „Artenschutzrechtliche Bewertung“ sowie das beiliegende Artenschutzgutachten)	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein erforderliches Mindestmaß.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Lage im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Es liegt hierbei im Randbereich. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.
- **RROP 2017 Mittelrhein-Westerwald:** keine Darstellung
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Sonderbaufläche „Pferdesport“, Landwirtschaftsfläche
- **Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz:** keine Betroffenheit
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine Betroffenheit
- **Pauschal nach § 15 LNatSchG geschützte Flächen:** keine Betroffenheit

4.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Insbesondere aufgrund der Nähe zu einem Bachlauf (Gewässer III. Ordnung) sowie der im Rahmen des ersten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan vorgebrachten Anregungen und Bedenken in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte, wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits ein ausführliches Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten liegt datiert auf Oktober 2019 vor und ist der Begründung als separate Anlage beigelegt. Es ist damit Teil der Begründung.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in folgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

	Kurzdarstellung der Untersuchungsergebnisse	Voraussichtliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen	Empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Vögel	- Sichtung verschiedener geschützter und gefährdeter Arten, die aber lediglich als Überflieger oder Nahrungsgast auftauchen.	- Verlust von einzelnen Brutstätten - Nutzungsintensivierung - Die neu entstehenden Gebäude und Nebengebäude werden für vielen Vogelarten einen Ersatzlebensraum darstellen	- Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. November eines Jahres bis vor dem 1. März des Folgejahres - Maßnahmen zur Entspiegelung großflächiger Glasfronten - Ersatzpflanzungen für wegfallende Gehölze - Umweltbaubegleitung

12. Mai 2023



Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - Keine geeignete Quartiere im Plangebiet, nur in näherer Umgebung 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringfügiger Verlust von Wiesenfläche als Jagdhabitat 	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatzpflanzungen für wegfallende Gehölze
Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Nachweise im Untersuchungszeitraum - Mündlich überlieferter früherer Fund einer toten Blindschleiche 	<ul style="list-style-type: none"> - U.U. Störung, Verletzung oder Tötung von ggf. in Mäusegängen lebenden Reptilien - Ansonsten stellen die zukünftigen Pferdeställe und Misthaufen geeignete Eiablageplätze für Eidechsen und Schlangen dar, sodass sich die Planung nicht negativ auf die Artengruppe auswirkt 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbaubegleitung - Abschieben des Oberbodens nur im Zeitraum zwischen März und Oktober - Anlage von Stein- und/oder Astschnitthaufen - Vermeidung der Beeinträchtigung von Wasseransammlungen in benachbarten Wiesenflächen während der Laichzeit
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet keine Nachweise - Ebenfalls wurden temporäre Gewässer durch Überflutungen im Plangebiet selbst nicht nachgewiesen - Nördlich der Siedlungsbebauung hingegen Feuchtgebiet mit Gräben und überschwemmten Wiesen, aber auch hier keine Nachweise von Amphibien 	<ul style="list-style-type: none"> - Verstecksuchende Tiere in Mäusegängen sind nicht vollständig auszuschließen - Das Versteckpotential wird sich nach Umsetzung der Planung voraussichtlich noch verbessern (z. B. Schuppen und andere Nebengebäude) 	<ul style="list-style-type: none"> - Umweltbaubegleitung - Abschieben des Oberbodens nur im Zeitraum zwischen März und Oktober - Anlage von Stein- und/oder Astschnitthaufen - Vermeidung der Beeinträchtigung von Wasseransammlungen in benachbarten Wiesenflächen während der Laichzeit - Anlage sonnenexponierter Freiflächen mit blütenreichen Saatgutmischungen
Tagfalter	<ul style="list-style-type: none"> - Alle nachgewiesenen Arten in RLP häufig - Der nachgewiesene kurzschwänzige Bläuling ist bundesweit auf der Vorwarnliste aufgeführt - Das nachgewiesene Wiesenvögelchen laut Artenschutzverordnung besonders geschützt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch blütenreiche Gartengestaltung kann das Habitatpotential nach Umsetzung der Planung noch verbessert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung Tagfalterfreundlicher Pflanzen bei der Gestaltung der Grundstücke - Anlage sonnenexponierter Freiflächen mit blütenreichen Saatgutmischungen

Heuschrecken	<ul style="list-style-type: none"> - Alle nachgewiesenen Arten in RLP häufig - zwei Arten sind in der Roten Liste RLP als pot. Gefährdet eingestuft 	<ul style="list-style-type: none"> - Durch gräser- und blütenreiche Gartengestaltung kann das Habitatpotential nach Umsetzung der Planung noch verbessert werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung Heuschreckenfreundlicher Pflanzen bei der Gestaltung der Grundstücke
Libellen	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurden keine Libellen beobachtet - Keine geeigneten Stillgewässer im Plangebiet vorhanden, deshalb höchstens gewässerferne Landflüge denkbar. 	keine	keine
Hirschkäfer	<ul style="list-style-type: none"> - Nur ein Baum im Plangebiet - Noch keine Anzeichen für Beginn der Zerfallsphase - Keine Hinweise auf alt-holzbewohnende Käferarten 	keine	keine

Weitere artunspezifische empfohlene Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Empfehlung für Dach-, Fassaden- und Palisadenbegrünung
- Unmittelbare Inkenntnissetzung der Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter Arten.

In Anlehnung an die durch den Artenschutzgutachter empfohlenen Maßnahmen wurden die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).*
- *Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten wird die Verwendung tagfalter- und heuschreckenfreundlicher Pflanzen sowie die Anlage sonnenexponierter Freiflächen mit blütenreichen Saatgutmischungen empfohlen.*
- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z. B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o. ä.).*

12. Mai 2023



- Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.
- Es wird eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt) empfohlen.
- Das Abschieben des Oberbodens hat aus Gründen der potentiellen Betroffenheit von Eidechsen und Amphibien in den Monaten von März bis Oktober zu erfolgen, um Winterschläfer und Jungtiere möglichst wenig zu gefährden.
- Je Baugrundstück ist mindestens 1 Stein- oder Astschnitthaufen als Versteckplätze für Reptilien und Amphibien anzulegen.
- Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (Flora Vögel, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien und Tagfalter)“ der Beratungsgesellschaft Natur vom Oktober 2019 und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Am 27.06.2018 wurde durch das beauftragte Fachgutachterbüro „BG Natur“ (konkret durch den Botaniker Herrn Dr. Oliver Röller) außerdem eine Begutachtung der Wiese durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Fragestellung, **ob es sich bei der Wiese um ein pauschal geschütztes Biotop nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG handelt**, erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Pflanzenarten und eine Einordnung der Wiesenfläche.

Der Botaniker kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Wiese um eine typische Glatthaferwiese mittlerer Standorte handelt. Magerkeitszeiger fehlen. In Rheinland-Pfalz oder Deutschland weit gefährdete Arten wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Nach Bewertung des Herrn Dr. Röller handelt es sich bei der Wiese **nicht** um ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Nach Rückfrage beim Botaniker durch den Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann am 15.05.2019, „*bekräftigte dieser seine Einschätzung vom letzten Jahr, dass die begutachtete Fläche keinerlei Anzeichen eines pauschal geschützten Biotops aufweist. Dies gilt auch für die neu im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz aufgenommenen Biotoptypen nach § 15, Abs. 1, Nr. 3 „Magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Magerweiden im Außenbereich“. Die Dominanz von Langgräsern und nur wenigen Magerstandortzeigern, dagegen aber eine hohe Anzahl an Störzeigern für eutrophe Biotopverhältnisse, lassen auch bei weiteren vegetationskundlichen Erhebungen keine andere Zuordnungseinschätzung erwarten.*“

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Im Gegenteil für viele Arten wird sich das Habitatpotential durch die Strukturvielfalt die die Pferdehaltung mit sich bringt sogar verbessern.

5 ABWÄGUNG

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden die landespflegerischen Zielvorstellungen und die planerischen Aussagen zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB wird der vorbereiteten baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt, weil ein entsprechender planerischer Bedarf gegeben ist. In die Abwägung werden folgende Aspekte einbezogen:

1. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleinflächige Planung. Durch die Änderungsplanung wird eine sinnvolle Konzentration der Nutzung Wohnen mit Pferden angestrebt. Der gesamte Stadtteil Sevenich ist durch Wohnen mit Pferdehaltung geprägt.
2. Auf Flächennutzungsplanungsebene erfolgt im Wesentlichen eine Umwidmung bisheriger Sonderbaufläche „Pferdesport“ in Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferden“.
3. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als kompensierbar einzustufen. Neben den im Plangebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt die Kompensation über eine Fläche in der Gemarkung Mertloch (Flur 13, Flurstück 18/2, Gemarkung Mertloch).



II UMWELTBERICHT AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN MIT PFERDEN“ DER STADT MÜNSTERMAIFELD

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie §§ 2 a und 4 c BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2 (4) BauGB fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt südlich und westlich der Ortslage von Sevenich, einem Stadtteil der Stadt Münstermaifeld in der Verbandsgemeinde Maifeld. Über die westlich verlaufende „Gemeindestraße“ und dem nördlichen bzw. nordöstlichen Anschluss an die Kreisstraße K 35 ist eine regionale Anbindung an das Straßennetz sichergestellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung und Realisierung einiger weniger Wohnbaugrundstücke, die mit einer Pferdehaltung kombiniert werden. Es soll daher ein Plangebiet „Wohnen mit Pferden“ städtebaulich entwickelt werden und die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem Plangebiet um eine kleinmaßstäbliche Außenbereichsfläche, welche unmittelbar an die Fläche des dörflichen „Weilers“ Sevenich angrenzt. Die Fläche des „Weilers“ Sevenich wird nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich erfasst. Dementsprechend kann Baurecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates hatte dieser die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete bauplanungsrechtliche Entwicklung sicherstellen. Der Stadtrat Münstermaifeld unterstützt die Planungsabsichten des Investors, die zu einer umgebungspassenden Angebotsstruktur im Stadtteil Sevenich führen und gleichzeitig zu dem ländlich geprägten Sevenich passt.

12. Mai 2023



Für die Realisierung des Planvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ in den Teilgeltungsbereichen I und II der vorliegenden Planung vor. Während der Teilgeltungsbereich I der Wohnnutzung und der Unterbringung von zweckgebundenen Anlagen und Nutzungen dient, sind im Teilgeltungsbereich II freiflächengebundene Nutzungen, wie beispielsweise Weide oder Tierauslauf zulässig. Der Investor des Planvorhabens beabsichtigt den Verkauf der künftigen Baugrundstücke und sieht keine Eigennutzung vor.

Im Norden des Plangebietes befindet sich die großflächige Reitschule „Natural Horse Language“ mit dem Hauptgebäude und den entsprechenden Anlagen wie Reitplatz, Reitställe mit Auslaufmöglichkeiten und Parkplätze. Umliegend lässt sich im Bestand die vorhandene Siedlungsbebauung, unter anderem mit Wohngebäuden, vorfinden. Durch die bestehenden Nutzungen im baulichen Umfeld von Sevenich mit Pferdehaltung, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, lässt sich das vorliegende Planvorhaben in den ausgewählten Stadtteil integrieren. Dem städtebaulichen Vorhaben ist dabei zuträglich, dass die bestehende Erschließungsstraße derzeit nur einseitig angebaut ist. Eine beidseitige Bebauung ist dabei gemäß städtebaulich-wirtschaftlichen Grundsätzen der Stadt- und Ortsplanung anzustreben, um vorhandene Infrastruktur sinnvoll und wirtschaftlich zu nutzen.

1.2 Kurzdarstellung der Planinhalte zum Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt. Das Plangebiet ist in zwei räumlich getrennt liegenden Geltungsbereichen unterteilt.

Entsprechend der Zweckbestimmung erfasst der Teilgeltungsbereich I den primären Nutzungsbereich für Wohnen mit Pferden und wird in zwei Baufensterbereiche untergliedert. Der Baufensterbereich 1 dient der Wohnnutzung und lässt ein Wohngebäude mit Garagen und überdachte Stellplätze zu. Im Baufensterbereich 2 werden bauliche Anlagen zur Haltung von Pferden und artverwandten Tieren sowie Sattelkammern und Pferdeboxen in ihrer Zulässigkeit festgesetzt. Durch die räumliche Nähe der Baufensterbereiche zueinander wird dem Planungsziel „Wohnen mit Pferden“ ausreichend Rechnung getragen.

Um der festgesetzten Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ weiterhin gerecht zu werden, werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche weitere mit der Zweckbestimmung einhergehende Anlagen und Nutzungen festgesetzt.

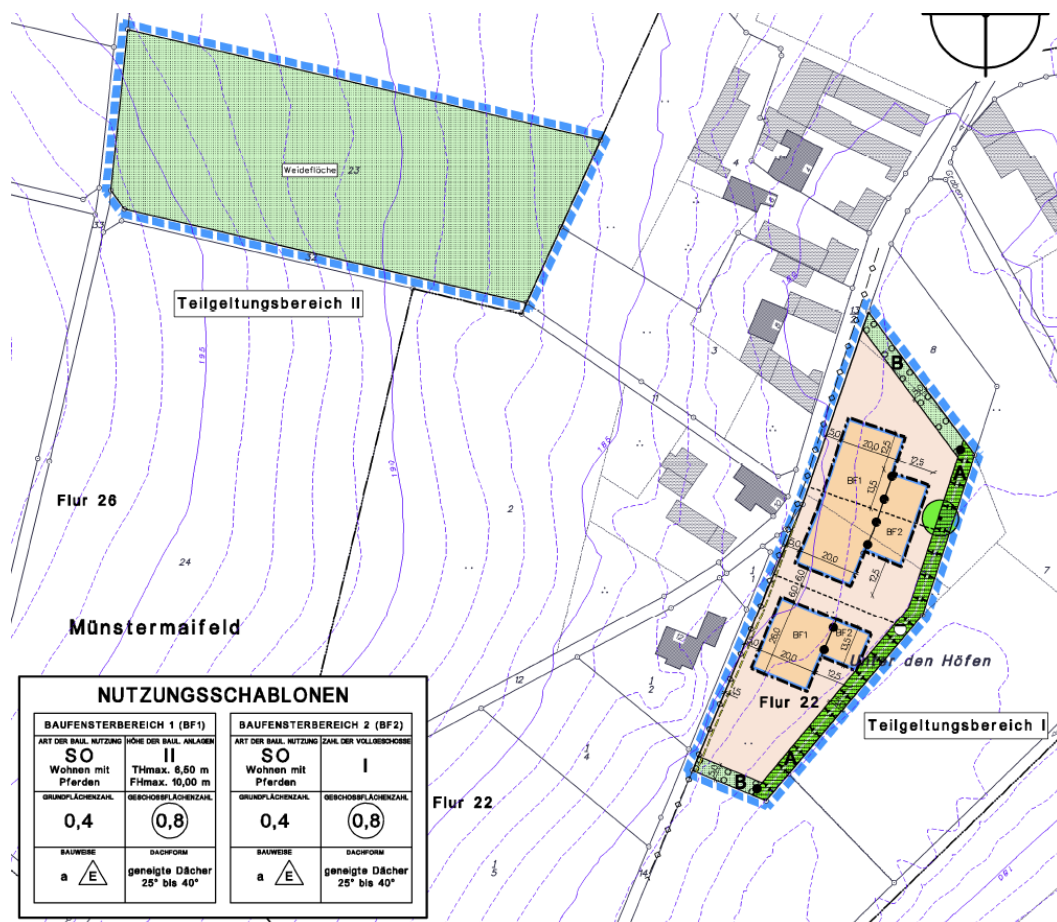
Zulässige Veränderungen der Flächeninanspruchnahme, besonders innerhalb des Teilgeltungsbereiches I, werden im Zuge des landschaftspflegerischen Beitrags durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Plangebiet kompensiert. So dient der Ordnungsbereich B als randliche Eingrünung für den nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, um der Einfügung des Vorhabens in die offene Feldflur ausreichend Rechnung zu tragen. Der Ordnungsbereich A dient als Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung und wird den wasserrechtlichen Belangen gerecht.

Weiterhin wird die Fläche Flur 13, Flurstück 18/2, Gemarkung Mertloch als externe Kompensationsfläche herangezogen, um den Versiegelungsgrad und Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser auszugleichen.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

12. Mai 2023

- Das Plangebiet soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ entwickelt werden
- Festsetzung von 2 Baufensterbereichen, die die entsprechenden Zulässigkeiten definieren
- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8
- Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse in Baufensterbereich 1 mit maximal 2 Vollgeschosse, in Baufensterbereich 2 mit maximal 1 Vollgeschoss.
- Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in Baufensterbereich 1
- Abweichende Bauweise und Festsetzung der maximalen Gebäude-Frontlänge auf maximal 14,00 m
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“
- Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen
- Zuordnung einer externen Kompensationsfläche



12. Mai 2023

Abb: Planzeichnung des Bebauungsplans (Vorentwurf) (unmaßstäblich verkleinert)

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

- Teilgeltungsbereich I ca. 6.451 m²
 - Nettobauland ca. 5.386 m²
 - Ordnungsbereich A ca. 691 m²
 - Ordnungsbereich B ca. 374 m²
- Teilgeltungsbereich II: Weide ca. 8.785 m²
- Externe Kompensationsfläche (Mertloch) ca. 11.230 m²

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017

Der gültige Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald ist seit dem 11.12.2017 wirksam und löst den RROP 2006 ab. Dem RROP liegen nun die übergeordneten Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) von 2008 und der Teilfortschreibung von 2013 zugrunde. Die Entwicklung soll insgesamt auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Auf Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Die Stadt Münstermaifeld mit ihrem Stadtteil Sevenich gehören dem Landkreis Mayen-Koblenz an und liegen in der Verbandsgemeinde Maifeld. Die Stadt Münstermaifeld wird einem kooperierenden Grundzentrum (verpflichtend) zugeordnet und liegt gemäß Raumstrukturgliederung nach LEP IV im ländlichen Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Für den Stadtteil Sevenich werden keine Aussagen nach dem System der zentralen Orte getroffen. Sevenich stellt sich in der siedlungsge- schichtlichen Betrachtung in einer Größe als „Weiler“ dar.

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung festzulegen. Das vorliegende Planvorhaben setzt ein Sonderbaugebiet bzw. auf Flächennutzungsplanebene eine Sonderbaufläche fest, welche zum einen der Wohnnutzung und zum anderen der Pferdehaltung bzw. der Haltung artverwandter Tiere dient. Aufgrund dessen, dass es sich vorliegend nicht um die Neudarstellung eines Wohngebietes bzw. von Wohnbaufläche handelt, müssen die festzulegenden Schwellenwerte nicht herangezogen werden bzw. sie finden für das Planvorhaben „Wohnen mit Pferden“ keine Anwendung. Somit muss das Planungsinstrument „Flächentausch“ und somit die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung in mindestens gleicher Flächengröße nicht in Anspruch genommen werden. Um der Thematik jedoch auch künftig ausreichend Rechnung zu tragen, wird hier zusätzlich darauf hingewiesen, dass eine spätere Umwidmung des Sondergebietes zu einem Wohngebiet bzw. auf Flächennutzungsplanebene von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche ausgeschlossen ist. Hierzu wird zusätzlich auf die E-Mail der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 30. bzw. 29.03.2020 verwiesen, die die Thematik über den Flächentausch thematisiert und die vorstehenden Ausführungen bekräftigt. Einzelheiten sind den Planunterlagen aus der vorbereitenden Bauleitplanung zu entnehmen.

12. Mai 2023

In den Darstellungen der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 wird der durch die Bestandsbebauung geprägte Wohnbereich durch die Darstellung von Siedlungsfläche für Wohnen in der Farbe Rot überdeckt. Die zu diesen Wohnbauflächen im Bestand direkt angrenzenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen unterliegen keiner Flächendarstellung und sind in der Farbe Weiß gekennzeichnet.

Die Plangebietsfläche im Teilgeltungsbereich I unterliegt größtenteils keiner Flächendarstellung. Lediglich der nördliche Teil dieses Bereiches wird als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt und entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen des Planvorhabens. Der Bebauungsplan setzt unter anderem Baugrundstücke für die Wohnnutzung fest, sodass dadurch kein Zielkonflikt mit den Darstellungen des RROP 2017 besteht. Die Pferdehaltung und Haltung artverwandter Tiere soll der Wohnnutzung untergeordnet bleiben. Für den Teilgeltungsbereich II werden laut der Gesamtkarte von RROP 2017 keine Aussagen getroffen.

Lediglich am nördlichen Randbereich vom Stadtteil Sevenich grenzt ein „Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund“ an. Das Plangebiet selbst wird von keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet überdeckt. Hierzu ist anzumerken, dass diese Darstellungen grundsätzlich nicht parzellenscharf dargestellt sind und den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich überlassen.

Durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung sind schlussendlich keine Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen RROP 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald zu erkennen.

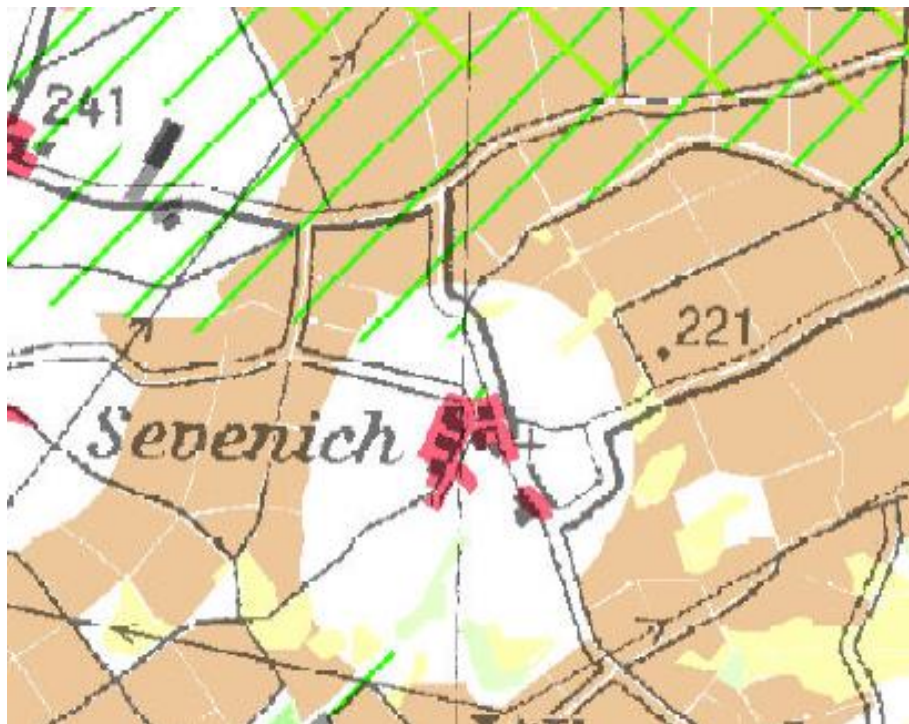


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017
(unmaßstäbliche Darstellung)

12. Mai 2023

2.3 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld wird für den Teilgeltungsbereich I bereits Sonderbaufläche dargestellt, allerdings mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung und somit auf Flächennutzungsplanebene vorgesehene Zweckbestimmung ist „Wohnen mit Pferden“, weshalb sich der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln kann. Demzufolge ist die 40. Flächennutzungsplanänderung zur Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ erforderlich. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

Für den Teilgeltungsbereich II soll die derzeit dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Fläche für Acker) zu einer privaten Grünfläche geändert werden.

Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Mertloch, Flur 13, Parzelle 18/2 wird derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Dauergrünland dargestellt. Diese Fläche soll durch die 40. Flächennutzungsplanänderung zu einer zugeordneten Kompensationsfläche geändert werden.

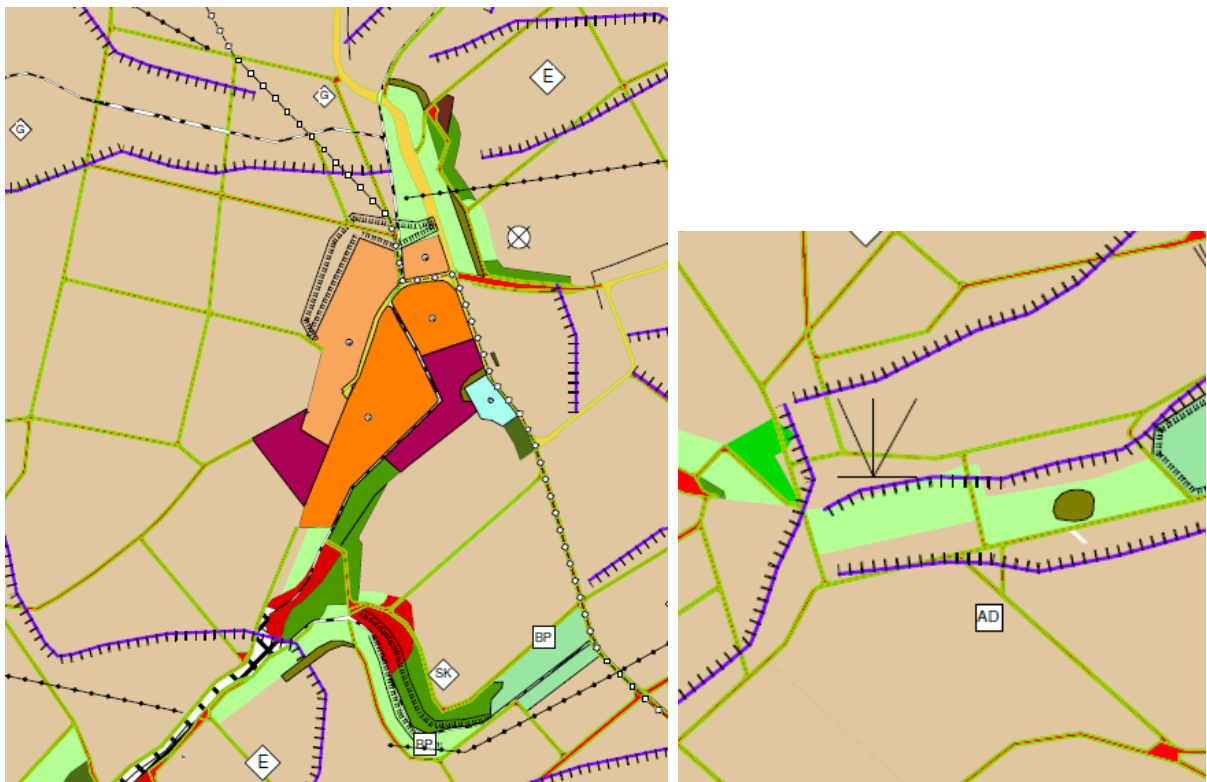
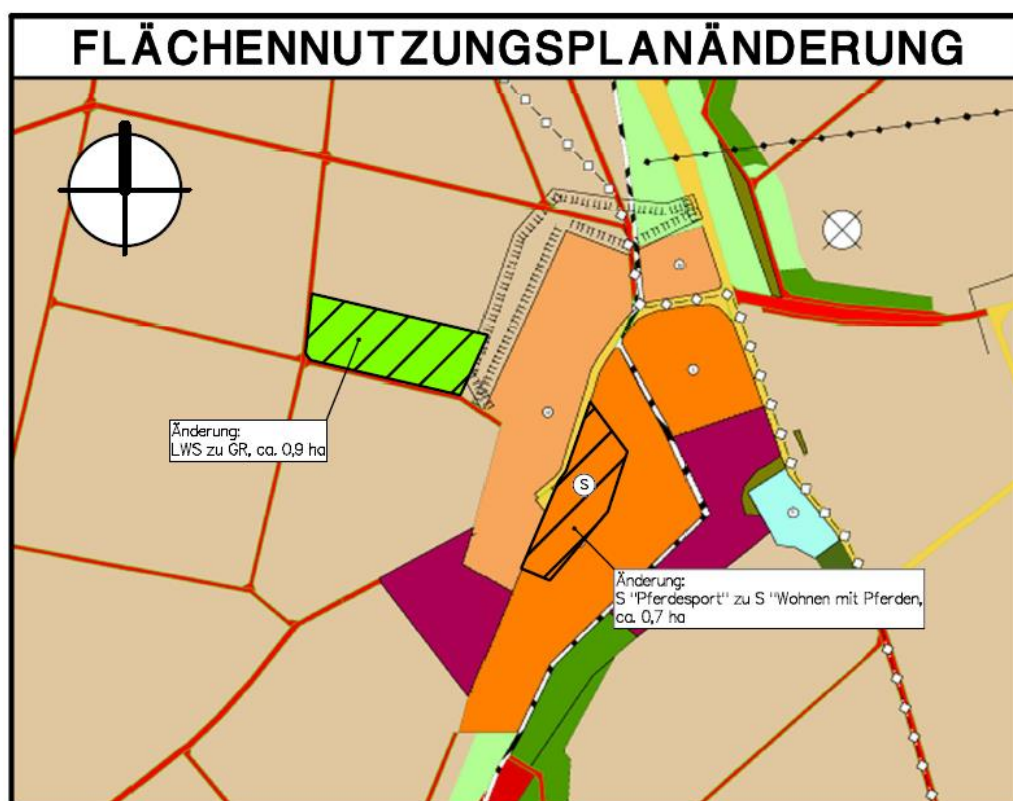


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld für die Teilgeltungsbereiche I und II (links) und der externen Kompensationsfläche (rechts) (unmaßstäbliche Darstellung)

12. Mai 2023

Nachfolgende **Flächenbilanz** ergibt sich aus der vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet Sevenich der Stadt Münstermaifeld:

Flächenbilanz: Neudarstellung im Rahmen der 40. Flächennutzungsplanänderung						
Stadt	Nr. Änderungsfläche	landwirtschaftl. Fläche in ha	Sonderbaufläche in ha („Pferdesport“)	Sonderbaufläche in ha („Wohnen mit Pferden“)	zugeordnete Kompensationsfläche in ha	Grünfläche in ha
Münstermaifeld (Stadtteil Sevenich)	1	-2,00	-0,70	+0,70	+1,10	+0,90



12. Mai 2023

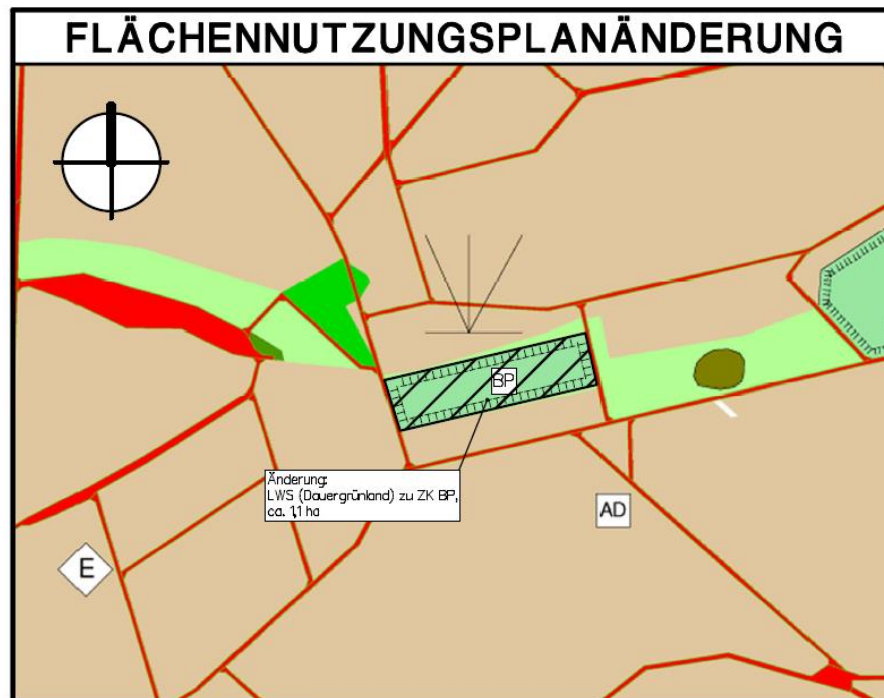


Abb.: Planzeichnung (Vorentwurf) der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld (unmaßstäbliche Darstellung)

2.4 Übergeordnete „Umweltplanungen“

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft Mittelrheingebiet in der „Niedermaifelder Terrasse“ und in der „Niedermaifelder Senke“.

Das Planänderungsgebiet liegt nicht in einem **Natura 2000** Gebiet (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) und nicht in räumlich relevanter Nähe zu einem solchen.

Das nächste Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ liegt ca. 660 m Luftlinie zum Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ sogar ca. 1.120m.

Das Vogelschutzgebiet umfasst im Wesentlichen die bewaldeten Hänge der Mosel und deren Zuflüsse. Entsprechend handelt es sich bei den Zielarten des VSGs überwiegend um an Wälder gebundene Arten. Im Plangebiet sind höchstens Überflieger im Offenland jagender Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung sind Beeinträchtigung dieser Arten durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Auch bei den Zielarten des FFH Gebietes handelt es sich um wald- und gewässergebundene Arten. Trotz der Nähe zum Wallerbach konnten laut Artenschutzgutachten im Plangebiet keine der gewässergebundenen Zielarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Da das Plangebiet deutlich höher liegt, als die unmittelbaren Uferwiesen am Wallerbach, konnten auch insgesamt keine Amphibien nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigung potentiell vorkommender geschützter Arten wurden verschiedene Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird auf die Inhalte des Bebauungsplans selbst verwiesen.

12. Mai 2023

In Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ wird durch vorliegendes Vorhaben ebenfalls nicht eingegriffen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ferner weist das Plangebiet keine im Sinne des **§ 30 BNatSchG** naturschutzrechtlich geschützten Biotope und Vegetationsbestände auf.

Das Plangebiet liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Moselgebiet von Schweich bis Koblenz“. Es liegt hierbei im Randbereich. Gemäß § 1 (2) der Landesverordnung über das Landschaftsschutzgebiet sind Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans mit baulicher Nutzung nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes. Die Planung steht dem Schutzgebiet somit nicht entgegen.

Auf die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet wird in der Planung dennoch durch Festsetzungen u.a. zur maximalen Gebäudehöhenentwicklung, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gebietsingrünung eingegangen. So werden im Bebauungsplan eine maximale II-Geschossigkeit für Wohngebäude zugelassen (Baufensterbereich 1) und eine I-Geschossigkeit für bauliche Nebenanlagen im Baufensterbereich 2. Für die zulässigen maximal 3 Wohngebäude wird zudem eine maximale Firsthöhe und eine maximale Traufhöhe festgesetzt und die Gebäudedimensionen beschränkt.

Für eine randliche Eingrünung des Plangebietes dient der Ordnungsbereich B am nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, um der Einfügung des Vorhabens in die Landschaft Rechnung zu tragen. Innerhalb dieser Fläche sind Pflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Je 100 m² Fläche sind 1 Laubbaum II. Größenordnung und mindestens 10 Sträucher zu setzen. Die Grünflächen sind außerdem ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Aus arten- und naturschutzrechtlicher Sicht sind Düngung und Pflanzenschutz auf den Grünflächen nicht zulässig.

Der zeichnerisch festgesetzte Altbaum im Teilgeltungsbereich I ist zu erhalten. Damit erfolgt diesbezüglich eine Sicherung für das Landschaftsbild. Nach Osten hin zum Wallerbach befindet sich zudem eine hohe und dichte Baum- und Strauchhecke, die das Plangebiet nach Osten, Nordosten und Südosten hin abschirmt.

Die Fläche des Ordnungsbereiches A am östlichen Plangebietsrand dient der Niederschlagswasserbeseitigung. Somit sind innerhalb der Fläche Erdmulden zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugrundstückflächen zulässig. Durch die Festsetzung wird den wasserschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen. Zugleich wird die Einbindung des Planvorhabens in den ländlichen Dorfgebietscharakter durch Begrünungsmaßnahmen gewährleistet. Verbleibende Freiflächen innerhalb des Ordnungsbereiches A sind als extensiv genutztes, artenreiches Dauergrünland zu entwickeln. Die bestehende Freifläche innerhalb der Erdmulde ist ebenfalls als extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen.

Um eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten, werden zuletzt baugestalterische Empfehlungen festgelegt. Es sollten bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude deshalb keine grellbunten Farben verwendet werden, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Zur Dacheindeckung sollten nur dunkelgraue, anthrazitfarbene und dunkelblaue Materialien verwendet werden. Zur Auswahl stehen folgende RAL-Farbtöne: 7010-7012, 7015-7022, 7024, 7026, 5004, 5008, 5011, 5013 und 5022 zur Verfügung.

12. Mai 2023



Diese und weitere gestalterische Regelungen werden zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und privatem Maßnahmenträger geregelt werden.

Weitere **Schutzgebiete** (z. B. Wasserschutzgebiete) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Übergeordnete Umweltplanungen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Damit steht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nichts entgegen.

3 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und Fachpläne von Bedeutung:

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
<p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.</p>	<p>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche „Weide“ - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zum Erhalt eines Biotopbaums - Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege von extensivem Grünland mit Wildobst - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Artenschutzrechtliche Hinweise
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung

12. Mai 2023



<p>geltenden Fassung.</p>	<p>se durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer privaten Grünfläche „Weide“ - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zum Erhalt eines Biotopbaums - Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege von extensivem Grünland mit Wildobst - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Artenschutzrechtliche Hinweise
<p>Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung</p>	<p>Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer privaten Grünfläche „Weide“ - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zum Erhalt eines Biotopbaums - Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege von extensivem Grünland mit Wildobst - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz - Artenschutzrechtliche Hinweise
<p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fas-</p>	<p>Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kultur-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung

12. Mai 2023



sung	geschichte	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Fläche zur Entwicklung und Pflege von extensivem Grünland mit Wildobst - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen - Hinweise zum Baum- und Bodenschutz
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit geltenden Fassung	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsempfehlungen - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung - Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplatzflächen
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der Denkmalschutzbehörde

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

12. Mai 2023



- **Landeswaldgesetz von Rheinland-Pfalz (LWaldG) vom 30. November 2000 (GVBL. S. 504), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), in der derzeit geltenden Fassung** (Erhalt, Schutz, gegebenenfalls Mehrung und Pflege von Wald durch Leistungen der Forstwirtschaft)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung**

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

4 BESTAND UND NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

4.1 Naturräumliche Gliederung

Der Teilgeltungsbereich I liegt fast ausschließlich in der naturräumlichen Untereinheit „Niedermaifelder Terrasse“. Die nördlichste Ecke des Teilgeltungsbereichs I liegt ebenso wie der Teilgeltungsbereich II in der naturräumlichen Untereinheit „Niedermaifelder Senke“.

Die **Niedermaifelder Terrasse** ist überwiegend durch intensiven Ackerbau geprägt. Der Landschaftsraum ist nahezu waldfrei. Die Orte sind im Bereich von Bachursprungsmulden angesiedelt und haben ihren Charakter als bäuerlich geprägte Straßen- und Haufendörfer bis heute bewahrt.

In der **Niedermaifelder Senke** breiten sich über den abgesunkenen Grundgebirgssockel Löß-, Bims- und Verwitterungslehme aus. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Niedermaifeld ebenfalls als Waldfrei zu bezeichnen. Aufgrund der günstigen Voraussetzung für die Landwirtschaft erhält das Niedermaifeld somit die Prägung eines intensiv genutzten Agrarraumes.

4.2 Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Münstermaifeld-Sevenich, westlich des Weilerbachs. Die Höhe des Plangebietes liegt bei ca. 178 m ü. NN.

4.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der basischen und intermediären Vulkanite, z.T. wechselnd mit Lösslehm des Berglandes. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Bodenart im Plangebiet ist Lehm.

Aufgrund der Mahd und Weidenutzung sind die natürlichen bodenökologischen Verhältnisse bereits beeinträchtigt.

Die **Schutzwürdigkeit des Bodens** im Plangebiet wird insgesamt als **mittel** bewertet.

4.4 Wasserhaushalt

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar angrenzend an einen ehemals intensiver genutzten Reitplatz östlich des Hauptplangebietes verläuft der Wallerbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser ist in großen Bereichen naturfern ausgebaut.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter aus dem Paläozoikum des südlichen Rheinischen Schiefergebirges verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.

Durch die Bestandsbebauung und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Abflussregime im Plangebiet bereits beeinträchtigt.

4.5 Klima

Die folgenden Kennwerte charakterisieren das Klima den Ortsteil Sevenich bzw. des Plangebietes und seiner Umgebung:

Klimabezirk:	Moselgebiet
mittlere Jahrestemperatur:	7,5 – 10 °C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	15 – 17,5 °C
Mittlere Zahl der Eistage im Jahr (< 0°C):	10 – 20 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (> 25 °C):	30 – 40 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	500 – 800 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode:	200 – 400 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest

(KLIMAAATLAS VON RHEINLAND-PFALZ, Wetterregionaldaten des LUWG, Deutscher Wetterdienst)

4.6 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt

Das Plangebiet ist in zwei Geltungsbereiche gegliedert.

Der Teilgeltungsbereich I liegt zwischen der „Gemeindestraße“ und dem Wallerbach und stellt sich als Glatthaferwiese mittlerer Standorte dar. Die Wiese wird durch Hochgräser wie Glatthafer und Knäul-Gras dominiert. Aber es finden sich auch Löwenzahn, Roter Wiesenklees, Weiß-Klee, Wiesen-Rispengras und Rotschwengel auf der Fläche. Charakterarten der Glatthaferwiese im engen Sinne sind Glatthafer und Weißes Straußgras. Magerkeitszeiger fehlen weitestgehend.

Aufgrund der Gräserdominanz und des hohen Anteils an Störzeigern ist die Fläche nicht als pauschal geschütztes Biotops einzuordnen.

Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich lediglich 1 Einzelbaum, eine alte Eiche mit einem Stammumfang in Brusthöhe von 280 cm und außerdem zwei neu gepflanzte Traubenkirschen.

Ca. 50 m nördlich des Plangebietes liegt eine Reitschule mit ihren entsprechenden Reitanlagen.

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar am Reitplatz verläuft der Wallerbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser ist in großen Bereichen naturfern ausgebaut.

Im Westen des Plangebietes verläuft die „Gemeindestraße“. Jenseits der „Gemeindestraße“ schließt die Siedlungsbebauung der Ortslage an. Die „Gemeindestraße“ hat weiterhin im Nordosten Anschluss an die Kreisstraße K 35, sodass eine regionale Anbindung an das Straßennetz sichergestellt ist. Richtung Süden des Plangebietes verlaufen landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege.

Der Teilgeltungsbereich II umfasst eine bestehende Weidefläche mit vier Rosskastanien. Die betroffene Fläche soll zur artgerechten Tierhaltung der Pferdenutzung im Teilgeltungsbereich I zugeordnet werden.



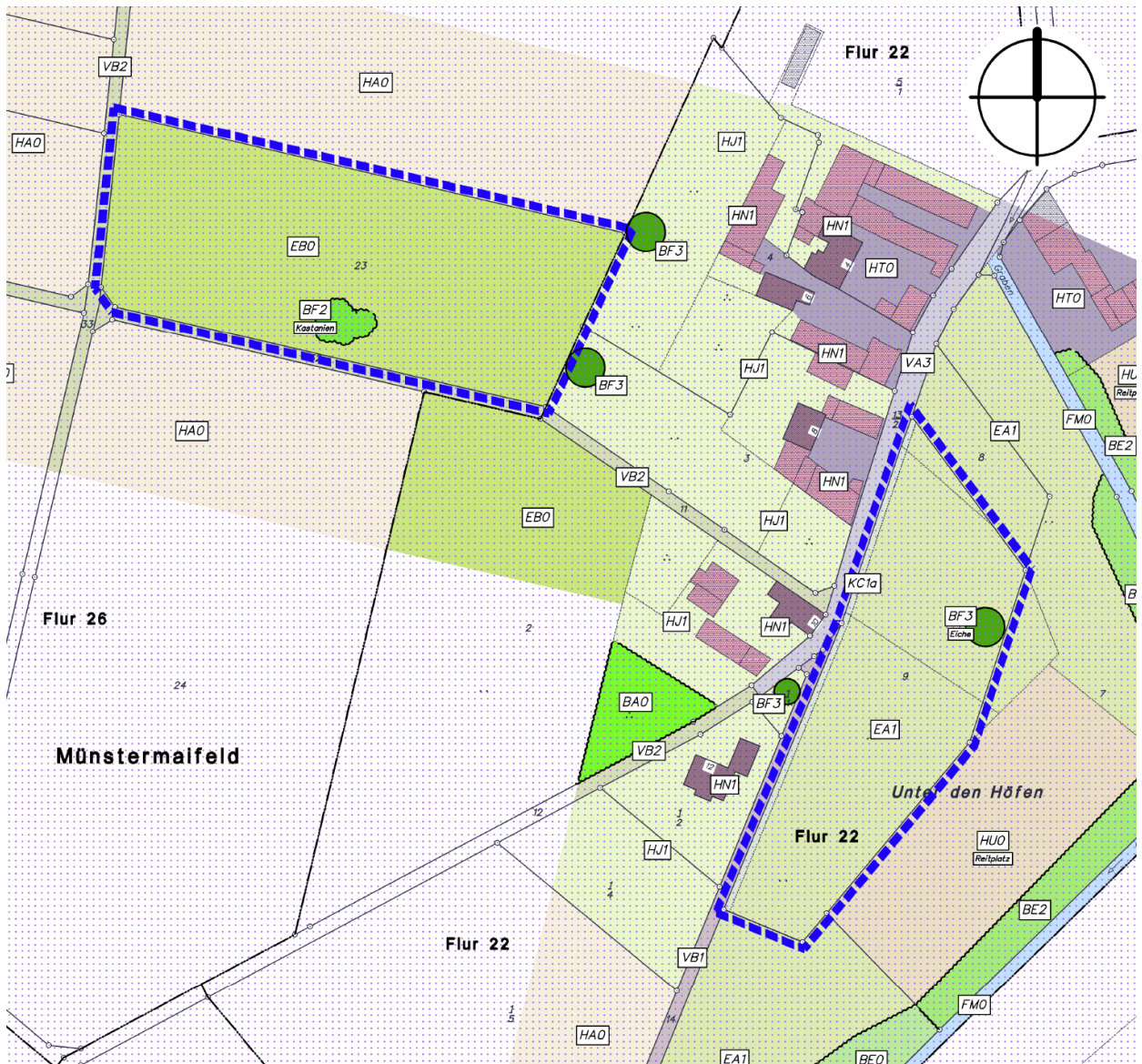


Abb.: Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäblich, Legende siehe Anlage)

4.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die Grünlandflächen östlich der Straße und die Baumreihe entlang des Wallerbachs im Osten und der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen minimiert werden.

Die Flächen besitzen derzeit keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

12. Mai 2023

Insgesamt hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild eine mittlere** und für die **Erholungseignung eine geringe Bedeutung**.

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens ergeben sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes.

6 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

6.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenz-über-
anlagebe- dingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 6.451 m ² Grünfläche (Teilgeltungsbereich I) und von ca. 8.785 m ² Weidefläche (Teilgeltungsbereich II)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung										
Die Flächen in Teilgeltungsbereich II werden bereits als Weideflächen genutzt. Eine erneute Inanspruchnahme als Weidefläche wird daher als nicht erheblich bewertet.										

12. Mai 2023

Die Inanspruchnahme der bisherigen Wiesenfläche für Bebauung ist aufgrund der Vorbelastungen durch Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen und der nur mäßig gut ausgeprägten Habitatqualität, qualitativ nicht als erheblich zu bewerten. Aufgrund der geringen Flächengröße der Baufenster können die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche quantitativ ebenfalls als nicht erheblich bewertet werden.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust von Vogelnistplätzen durch Entfernung von Wurzelstümpfen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust von Wiesenfläche als Jagd und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Verlust von Wiesenfläche als Lebensraum für Insekten.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Gefahr der Störung, Verletzung oder Tötung von ggf. in Mäusegängen versteckten Reptilien und Amphibien	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Insbesondere aufgrund der Nähe zum Bach sowie der im Rahmen der ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte, wurde bei der BG Natur GbR ein ausführliches Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Demnach gelangen im Plangebiet keine Nachweise von Reptilien, Amphibien, ebenso wenig von Libellen oder Hirschkäfern. Auch temporäre Gewässer durch Überflutungen sind im Plangebiet

12. Mai 2023



selbst nicht vorhanden. Aus der Artengruppe der Tagfalter wurde als einzig geschützte Art das Wiesenvögelchen nachgewiesen. Jedoch sind alle im Plangebiet nachgewiesenen Arten der Artengruppe Tagfalter sowie der Artengruppe der Heuschrecken in Rheinland-Pfalz häufige Arten.

Quartierpotential für Fledermäuse ist laut Gutachter im Plangebiet ebenfalls nicht erkennbar und eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Bezüglich der Avifauna konnte der Artenschutzgutachter lediglich „nahezu ausschließlich überfliegende oder höchstens nahrungssuchende Tiere“ feststellen. „Hinweise auf Bodenbrüter waren nirgends auszumachen und auch die großkronige Eiche wies keine Vogelbrut auf. Auch für Vogelarten mit Gefährdungs- oder höherem Schutzstatus stellt die Planfläche keinen essenziellen Nahrungsraum dar, zumal eine blütenreiche Gartengestaltung und Pferdeställe für viele Vogelarten ebenfalls geeignete Ersatzlebensräume bieten. Insbesondere Sperlinge und Schwalben, aber auch mäusesuchende Turmfalken dürften davon profitieren“. So das Fachgutachten.

Das vollständige Artenschutzgutachten ist der Begründung als separate Anlage beigefügt und ist somit Teil der Bebauungsplanunterlagen.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Hinweis zur Benachrichtigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter wild lebender Tiere während der Bauarbeiten	Vermeidung der Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten wild lebenden Tieren	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, dass das Abschieben des Oberbodens aus Gründen der potentiellen Betroffenheit von Eidechsen und Amphibien in den Monaten von März bis Oktober zu erfolgen hat, um Winterschläfer und Jungtiere möglichst wenig zu gefährden.		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zu Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen)	Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Mai 2023



	Hinweis, dass großflächige Glasfronten durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu sichern sind.	Vermeidung von Vogelschlag	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung	Schaffung neuer Vogelnistplätze	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung von extensiv genutzten Wiesenflächen an anderer Stelle (externe Kompensationsfläche)	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z. B. Wiesen- und Blütenpflanzen für Schmetterlinge und andere Insekten)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Verwendung tagfalter- und heuschreckenfreundlicher Pflanzen bei der Gartengestaltung		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hinweis, dass je Baugrundstück mindestens 1 Stein- oder Astschnitthaufen als Versteckplätze für Reptilien und Amphibien anzulegen ist		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Abschließende Bewertung

Insgesamt kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht davon auszugehen ist, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Im Gegenteil für viele Arten wird sich das Habitatpotential durch die Strukturvielfalt die die Pferdehaltung mit sich bringt sogar verbessern.

12. Mai 2023



6.3 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Wiesenflächen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bodenverdichtung durch Tritt (insbesondere im Teilgeltungsbereich II/ Weidefläche)	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
<p>Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.</p> <p>Durch die Errichtung von Gebäuden, Hofflächen und Verkehrsflächen kommt es zur Versiegelung bisheriger Offenlandflächen und damit zum Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche. Der Teilgeltungsbereich II wurde bereits als Weidefläche genutzt, sodass hier durch die zukünftige Weidenutzung keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität gestört.</p> <p>Die Eingriffe in den Boden sind dennoch grundsätzlich als erheblich zu bewerten.</p>					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzü- berschreitend
Minimie-	Der Oberboden ist ge-	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Mai 2023



rungsmaß nahmen	mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen					
Aus- gleichs- maßnah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen (OB B)	Boden wird gelo- ckert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Akti- vität und die Fil- terfunktionen des Bodens verbes- sert	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer ex- tensiv genutzten Wil- dobstwiese	Verbesserte Puf- fer- und Filterwir- kung des Bo- dens. Dadurch geringerer Schadstoffein- trag in den Bo- den.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

6.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenz- über-
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der Fläche durch Versiegelung bis- her unversiegelter Flächen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beeinträchtigungen des Grundwasser- haushaltes und der Grundwasserneubil-	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Mai 2023



	dung aufgrund des veränderten Abflussregimes				
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Die Plangebietsfläche besitzt insgesamt eine **geringe Bedeutung** für die Grundwasserneubildung und das Oberflächenwasser.

Der Wallerbach verläuft in einer Entfernung von über 45 m zum nächstgelegenen Baufenster des vorliegenden Bebauungsplans, sodass dem Landeswassergesetz ausreichend Rechnung getragen wird.

Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär			kurzfristig mittelfristig langfristig			ständig temporär		grenzüberschreitend
		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, dass Hof-Park- und Stellplatzflächen mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rückhaltung des nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene Niederschlagswassers auf der dafür vorgesehenen zeichnerisch festge-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12. Mai 2023



	setzen Fläche.					
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen	Verbesserte Puffer- und Filterwirkung des Bodens. Dadurch geringerer Schadstoffeintrag ins Grundwasser.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden.						

6.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und Baufahrzeugen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen und Fahrzeuge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen										
Im Umfeld des Plangebiets bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion erhalten.										
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend

12. Mai 2023

Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese	verbesserte Schadstofffilterung aus der Luft	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

6.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopeverbundfunktion, dem Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüber-
anlagebedingt	Verlust einer strukturarmen gräserdominanten Wiesenfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bau- und betriebsbedingt	Keine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen										
<p>Am 27.06.2018 wurde durch das beauftragte Fachgutachterbüro „BG Natur“ (konkret durch den Botaniker Herrn Dr. Oliver Röller, Büro BG Natur) außerdem eine Begutachtung der Wiese durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Fragestellung, ob es sich bei der Wiese um ein pauschal geschütztes Biotop nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG handelt, erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Pflanzenarten und eine Einordnung der Wiesenfläche.</p> <p>Der Botaniker kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Wiese um eine typische Glatthaferwiese mittlerer Standorte handelt. Magerkeitszeiger fehlen. In Rheinland-Pfalz oder Deutschland weit gefährdete Arten wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Nach Bewertung des Herrn Dr. Röller handelt es sich bei der Wiese nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop.</p> <p>Nach Rückfrage beim Botaniker durch den Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann am 15.05.2019, „<i>bekräftigte dieser seine Einschätzung vom letzten Jahr, dass die begutachtete Fläche keinerlei Anzeichen eines pauschal geschützten Biotops aufweist. Dies gilt auch für die neu im Landesnaturschutzgesetz</i></p>										

12. Mai 2023



Rheinland-Pfalz aufgenommenen Biotoptypen nach § 15, Abs. 1, Nr. 3 „Magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Magerweiden im Außenbereich“. Die Dominanz von Langgräsern und nur wenigen Magerstandortzeigern, dagegen aber eine hohe Anzahl an Störzeigern für eutrophe Biotopverhältnisse, lassen auch bei weiteren vegetationskundlichen Erhebungen keine andere Zuordnungseinschätzung erwarten.“

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (OB B)	Erhöhung der Strukturvielfalt im Plangebiet	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Errichtung von Schuppen, Ställen und anderen Nebenanlagen		<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen. Im Gegenteil durch Umsetzung der Planung wird die Strukturvielfalt im Plangebiet erhöht.						

6.7 Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung von Gebäuden und Hofflächen auf bisherigen Wiesenflächen	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Das Landschaftsbild ist zum Einen geprägt durch die Grünlandflächen östlich der Straße und die Baumreihe entlang des Wallerbachs im Osten und der bestehenden Wohnbebauung westlich der Straße. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete Kompensationsmaßnahmen minimiert werden.					

12. Mai 2023

<p>Die Flächen besitzen derzeit keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.</p>						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	u.a. Größenbegrenzung baulicher Anlagen und Landschaftsbildverträgliche Farbgebung	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Randliche Eingrünung (OB B)	Minimierung der Sichtbarkeit der Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Empfehlung zur Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung		<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine extensiv genutzte Wildobstwiese	Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der höheren Strukturvielfalt und Biodiversität	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Abschließende Bewertung						
<p>Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren.</p> <p>Erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.</p>						

6.8 Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang zu einem FFH- oder Natura2000-Vogelschutzgebiet.

12. Mai 2023

Das nächste Vogelschutzgebiet „Mittel- und Untermosel“ liegt ca. 660 m Luftlinie zum Plangebiet entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ sogar ca. 1.120m.

Das Vogelschutzgebiet umfasst im Wesentlichen die bewaldeten Hänge der Mosel und deren Zuflüsse. Entsprechend handelt es sich bei den Zielarten des VSGs überwiegend um an Wälder gebundene Arten. Im Plangebiet sind höchstens Überflieger im Offenland jagender Vogelarten zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung sind Beeinträchtigung dieser Arten durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Auch bei den Zielarten des FFH Gebietes handelt es sich um wald- und gewässergebundene Arten. Trotz der Nähe zum Wallerbach konnten laut Artenschutzgutachten im Plangebiet keine der gewässergebundenen Zielarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Da das Plangebiet deutlich höher liegt, als die unmittelbaren Uferwiesen am Wallerbach, konnten auch insgesamt keine Amphibien nachgewiesen werden. Zu erwarten wären auf der Fläche laut Artenschutzgutachten aufgrund der Habitateignung zumindest Grasfrösche.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigung potentiell vorkommender geschützter Arten wurden die folgenden Hinweise bereits in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).*
- *Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten wird die Verwendung tagfalter- und heuschreckenfreundlicher Pflanzen sowie die Anlage sonnenexponierter Freiflächen mit blütenreichen Saatgutmischungen empfohlen.*
- *Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z. B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).*
- *Zur Vermeidung von Kollisionen zwischen dem Straßenverkehr und insektenjagenden Fledermäusen wird die Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) empfohlen.*
- *Es wird eine Fassaden-, Palisaden- und/oder Dachbegrünung sowie Neuanpflanzung möglichst großkroniger, schadstofftolerabler Bäume als Maßnahme zur Erhöhung des Begrünungsanteils und der Vernetzungsstrukturen (Förderung der biologischen Vielfalt) empfohlen.*
- *Das Abschieben des Oberbodens hat aus Gründen der potentiellen Betroffenheit von Eidechsen und Amphibien in den Monaten von März bis Oktober zu erfolgen, um Winterschläfer und Jungtiere möglichst wenig zu gefährden.*
- *Je Baugrundstück ist mindestens 1 Stein- oder Astschnitthaufen als Versteckplätze für Reptilien und Amphibien anzulegen.*
- *Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung (Flora Vögel, Fledermäusen, Reptilien,*

12. Mai 2023



Amphibien und Tagfalter)“ der Beratungsgesellschaft Natur vom Oktober 2019 und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

In Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes „Moselhänge und Nebentäler der Untermosel“ wird durch vorliegendes Vorhaben ebenfalls nicht eingegriffen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines Natura2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

6.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ geschaffen. In diesem Rahmen werden zweckgebundene Veränderungsmöglichkeiten insbesondere im Teilgeltungsbereich I zugelassen. Da auf der Fläche des Teilgeltungsbereiches II keine Neubauten errichtet oder Nutzungsänderungen gegenüber der derzeitigen Nutzung als Weidefläche vorgesehen sind, bestehen für diese Fläche prinzipiell aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Um der Immissionsschutzthematik ausreichend Rechnung zu tragen, wird in den nachfolgenden Abschnitten auf die **Immissionen** auf das Plangebiet und die **Emissionen** ausgehend vom Plangebiet näher eingegangen.

Im Umfeld des Plangebietes sind zunächst keine **Immissionen** bzw. Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Sondergebietes mit der gegebenen Zweckbestimmung an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Im Westen des Plangebietes und westlich entlang der „Gemeindestraße“ lässt sich im Bestand die Siedlungsbebauung, unter anderem Wohnhäuser, vorfinden. Aus der bestehenden Siedlungsbebauung in umliegender Nähe gehen keine Immissionen auf das Plangebiet aus.

Im Norden des Plangebietes, in knapp 55 m Entfernung, befindet sich die großflächige Reitschule „Natural Horse Language“ mit dem Hauptgebäude und den entsprechenden Anlagen wie Reitplatz, Reitställe mit Auslaufmöglichkeiten und Parkplätze. Durch die Großflächigkeit der Reitschule und der Pferdehaltung als Hauptnutzung wird mit einer deutlich höheren Anzahl an Pferden gerechnet als es im vorliegenden Plangebiet geplant ist. Weiterhin ist der Bereich der Reitschule durch Befahren der Anlagen mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Tierfütterung und Stallreinigung sowie durch höhere Besucherzahlen (z. B. durch Pferdebesitzer oder Reiteilnehmer) geprägt. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und der Besucheraufenthalt in der Regel temporär und nur tagsüber stattfindet.

Aufgrund dessen, dass sich die bestehende Siedlungsbebauung viel näher an der Reitschule befindet als das Plangebiet selbst, werden keine unzulässigen Immissionen ausgehend von der Reitschule auf das Planvorhaben erwartet, die die gegebene Zweckbestimmung grundsätzlich unterbinden würden.

12. Mai 2023



Zu berücksichtigen ist ebenso, dass gerade unter Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes „Wohnen mit Pferden“ die künftigen Bauherren des Plangebietes mit den zweckgebundenen Nutzungen vertraut sein werden und daher die vorherrschenden Vorbelastungen, unter anderem durch die in Nähe befindliche Reitschule, als nicht störend empfinden werden.

Die im Osten verlaufende Kreisstraße K 35 befindet sich in einer Entfernung von knapp über 130 m zum nächstgelegenen Baufenster des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der gegebenen Entfernung zum Plangebiet, sind keine immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Außerdem handelt es sich bei der K 35 um eine nicht stark befahrene Straße, sodass aufgrund von Erfahrungswerten in der vorliegenden Situation von einer deutlichen Unterschreitung der DIN 18005-Orientierungswerte auszugehen ist.

Im Umkehrschluss entstehen durch das Planvorhaben keine störenden **Emissionen** auf die umliegende Siedlungsbebauung und erst Recht nicht auf die angrenzende Reitschule. Hierzu ist von vornerein anzumerken, dass es sich bei dem Plangebiet planungsrechtlich um eine kleinmaßstäbliche Fläche handelt, welche unmittelbar an die Fläche des dörflichen „Weilers“ Sevenich angrenzt und durch den ländlichen Dorfgebietscharakter sowie durch Tierhaltung bereits geprägt ist. Die schallschutztechnische Einordnung des Plangebietes erfolgt somit in einen Dorf-/Mischgebietscharakter, sodass der Störgrad nicht überschritten wird.

Eine (untergeordnete) Pferdehaltung ist grundsätzlich sogar in einem Allgemeinen Wohngebiet in besonders gelagerten Fällen, gerade bei diffusen Lagen und bei dörflichem Charakter der Umgebung zulässig. Hierbei sind die konkreten Umstände des Einzelfalls zu bewerten, die im vorliegenden Fall aufgrund der Vorprägung durch die Umgebung einer eingeschränkten Hobbypferdehaltung nicht entgegen stehen.

Die getroffene Festsetzung zur Anzahl der Sattelkammer und Pferdeboxen (siehe Textfestsetzung Nr. 1) schränkt die Anzahl der zulässig gehaltenen Pferde bzw. artverwandten Tiere sehr stark ein, sodass bei einer Aufteilung von maximal drei Grundstücken (als Orientierung dient die eingezeichnete Grundstücksgrenze in der Plankarte) künftig mit nur insgesamt maximal 6 Pferden oder artverwandten Tiere für das gesamte Plangebiet gerechnet wird. Somit wird der „Hobbytierhaltung“, welche im vorliegenden Fall der Wohnnutzung untergeordnet ist, absolut gerecht.

Darüber hinaus soll die Pferdehaltung bzw. die Haltung artverwandter Tiere im Plangebiet als Trockenmisthaltung erfolgen, sodass kein Anfall von Jauche entstehen wird. Der durch die Pferdehaltung anfallender Mist wird auf einem Hänger gelagert und regelmäßig weggefahren und sachgemäß entsorgt, sodass er nicht auf dem Plangebiet verweilt und Geruchsemissionen verursacht.

Der vorliegende Bebauungsplan beschränkt sich lediglich auf zweckgebundene Nutzungen und lässt darüber hinaus keine weiteren zu. Somit sind aufgrund der Vorprägung des Gebietes keine Immissionsschutzkonflikte zu befürchten. Das Planvorhaben lässt sich aus immissionsschutztechnischer Sicht, aufgrund der bestehenden Nutzungen im baulichen Umfeld von Sevenich mit Pferdehaltung, Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung, ohne Weiteres in den ausgewählten Bereich integrieren. Die Emissionen sind nach erfolgreicher Realisierung des Planvorhabens nicht höher einzustufen, als es beispielsweise aktuell bereits der Fall ist.

Zusammengefasst ist aus allen zuvor genannten Ausführungen zu schlussfolgern, dass ausgehend vom Plangebiet die gleichen Emissionen hervorgehen wie Immissionen durch die angrenzenden Nutzungen auf das Plangebiet einwirken. Ein entsprechendes Gutachten sowie erforderliche Immissionsschutzmaßnahmen sind somit im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

12. Mai 2023

Über das Erfordernis eines entsprechenden Gutachtens wird weiterhin auf die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz vom 05.01.2017 verwiesen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegeben worden ist. In der Stellungnahme wird darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen eines Bauantrags ein Nachweis über die Immissionen angefordert werden muss, wenn es die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall so entscheidet (§ 15 BauNVO). Schlussfolgernd ist die Einholung eines Schall- oder Geruchgutachtens nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern muss vom Investor selbst im Rahmen des erforderlichen Bauantrags berücksichtigt werden.

Es sind durch die Bauleitplanung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.10 Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen, wie zum Beispiel Bodenschätze oder Energieresourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte im oben genannten Sinn, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet vorhanden.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

6.11 Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung, wie zum Beispiel Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz vom 24.10.2016 wird der Bereich des Teilgeltungsbereichs I als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Im Bereich des Teilgeltungsbereiches II befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage

12. Mai 2023



treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§ 19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§ 21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§ 16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten. Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

Entsprechende Hinweise wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der Hinweise gehen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte aus.

6.12 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder -zielarten sind nicht zu erwarten.

6.13 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt, durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.

7 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Für Vorhaben im Plangebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor.

8 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

In den Bebauungsplan sind Festsetzungen und Empfehlungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden und Wasser). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert; damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv	Verbesserte Puffer- und Fil-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

12. Mai 2023



	genutzten Wildobstwiese	terwirkung des Bodens. Dadurch geringerer Schad- stoffeintrag in den Boden.		
--	-------------------------	---	--	--

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rückhaltung des nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene Niederschlagswassers in das geplante Regenrückhaltebecken	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen	Boden wird gelockert und das Bodengefüge sowie die Puffer- und Filterfunktionen verbessert; damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entwicklung einer extensiv genutzten Wildobstwiese		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits im Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit vermieden werden.

9 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, zum Beispiel zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder zur Lage von Grünflächen. Nicht als Alter-

12. Mai 2023



native in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau“ vom 26.08.2004).

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als „Wohnen mit Pferden“ gliedert sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Bestandsituation ein. Der Stadtteil Sevenich ist durch Wohnen mit Pferdehaltung geprägt.

Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche oder an anderer Stelle hätte voraussichtlich größere negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zur Folge. Dies auch aufgrund des Umstands, dass dann aller Voraussicht nach zunächst eine eigenständige verkehrliche Erschließung zur Plangebietsfläche geschaffen werden müsste, was mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre, als bei der vorliegenden Planung.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich zudem nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen zu prognostizieren sind.

10 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2 e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i zu beschreiben, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

In die Beschreibung sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

11 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist neben der Bestandsaufnahme vor Ort, die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegungen aufgenommenen Daten.

Des Weiteren wurde der Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung Flora, Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Oberwallmenach, Oktober 2019 ausgewertet und in die Planunterlagen integriert.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

12. Mai 2023

12 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4 c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Zusätzlich sollen dadurch **die Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden**.

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeiträumen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Gemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Gemeinde nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Gemeinde bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4 c Satz 1 BauGB).

12. Mai 2023



13 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ in den Teilgeltungsbereichen I und II der vorliegenden Planung vor. Während der Teilgeltungsbereich I der Wohnnutzung und der Unterbringung von zweckgebundenen Anlagen und Nutzungen dient, sind im Teilgeltungsbereich II freiflächengebundene Nutzungen, wie beispielsweise Weide oder Tierauslauf zulässig. Der Investor des Planvorhabens beabsichtigt den Verkauf der künftigen Baugrundstücke und sieht keine Eigennutzung vor.

Gemäß entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates hatte dieser die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundlagen und rahmengebenden Festsetzungen zu schaffen, die eine geordnete bauplanungsrechtliche Entwicklung sicherstellen. Der Stadtrat Münstermaifeld unterstützt die Planungsabsichten des Investors, die zu einer umgebungspassenden Angebotsstruktur im Stadtteil Sevenich führen und gleichzeitig zu dem dörflich-ländlich geprägten Stadtteil Sevenich passt.

Für den Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ ist weiterhin die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Maifeld wird für den Teilgeltungsbereich I bereits Sonderbaufläche dargestellt, allerdings mit der Zweckbestimmung „Pferdesport“ und nicht „Wohnen mit Pferden“. Ebenfalls erforderlich ist die Änderung des Teilgeltungsbereiches II von der derzeit dargestellten landwirtschaftlichen Fläche zu einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“. Gleiches gilt für die externe Kompensationsfläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Dauergrünland dargestellt wird und zu einer zugeordneten Kompensationsfläche geändert werden soll. Aus den zuvor genannten Ausführungen kann sich der vorliegende Bebauungsplan nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickeln. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

Der Teilgeltungsbereich I liegt zwischen der „Gemeindestraße“ und dem Wallerbach und stellt sich als Glatthaferwiese mittlerer Standorte dar. Die Wiese wird durch Hochgräser wie Glatthafer und Knäul-Gras dominiert. Aufgrund der Gräserdominanz und des hohen Anteils an Störzeigern ist die Fläche nicht als pauschal geschütztes Biotops einzuordnen. Im Teilgeltungsbereich 1 befindet sich lediglich 1 Einzelbaum, eine alte Eiche mit einem Stammumfang in Brusthöhe von 280 cm und außerdem zwei neu gepflanzte Traubenkirschen. Ca. 50 m nördlich des Plangebietes liegt eine großflächige Reitschule mit ihren entsprechenden Reitanlagen.

Außerhalb des Plangebietes, jedoch unmittelbar am Reitplatz verläuft der Wallerbach (Gewässer III. Ordnung). Dieser ist in großen Bereichen naturfern ausgebaut.

Westlich des Plangebietes verläuft die „Gemeindestraße“. Jenseits der „Gemeindestraße“ schließt die vorhandene Siedlungsbebauung der Ortslage an. Die „Gemeindestraße“ hat weiterhin im Nordosten Anschluss an die Kreisstraße K 35, sodass eine regionale Anbindung an das Straßennetz sichergestellt ist. Richtung Süden des Plangebietes verlaufen landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftswege.

Der Teilgeltungsbereich II umfasst eine bestehende Weidefläche mit vier Rosskastanien. Die betroffene Fläche soll zur artgerechten Tierhaltung der Pferdenutzung dem Teilgeltungsbereich I zugeordnet werden.

12. Mai 2023



Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Das Plangebiet soll als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ entwickelt werden
- Festsetzung von 2 Baufensterbereichen, die die entsprechenden Zulässigkeiten definieren
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8
- Festsetzung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Baufensterbereich 1 mit maximal 2 Vollgeschossen, in Baufensterbereich 2 mit maximal 1 Vollgeschoss.
- Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in Baufensterbereich 1
- Abweichende Bauweise und Festsetzung der maximalen Gebäude-Frontlänge auf maximal 14 m
- Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“
- Festsetzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes
- Zuordnung einer externen Kompensationsfläche
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen

Aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und der überwiegend geringen Lebensraumfunktionen, gehen unter Berücksichtigung der in die Planung integrierten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen von der Planung überwiegend keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter aus.

Insbesondere aufgrund der Nähe zum Bach sowie der im Rahmen der ersten Beteiligungsverfahren vorgebrachten Bedenken in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte, wurde bei der BG Natur GbR als spezialisiertes Fachgutachterbüro ein ausführliches Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Demnach gelangen im Plangebiet keine Nachweise von Reptilien, Amphibien, ebenso wenig von Libellen oder Hirschkäfern. Auch temporäre Gewässer durch Überflutungen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Aus der Artengruppe der Tagfalter wurde als einzig geschützte Art das Wiesenvögelchen nachgewiesen. Jedoch sind alle im Plangebiet nachgewiesenen Arten der Artengruppe Tagfalter sowie der Artengruppe der Heuschrecken in Rheinland-Pfalz häufige Arten.

Quartierpotential für Fledermäuse ist laut Gutachter im Plangebiet ebenfalls nicht erkennbar und eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Bezüglich der Avifauna konnte der Artenschutzgutachter lediglich „nahezu ausschließlich überfliegende oder höchstens nahrungssuchende Tiere“ feststellen. „Hinweise auf Bodenbrüter waren nirgends auszumachen und auch die großkronige Eiche wies keine Vogelbrut auf. Auch für Vogelarten mit Gefährdungs- oder höherem Schutzstatus stellt die Planfläche keinen essenziellen Nahrungsraum dar, zumal eine blütenreiche Gartengestaltung und Pferdeställe für viele Vogelarten ebenfalls geeignete Ersatzlebensräume bieten. Insbesondere Sperlinge und Schwalben, aber auch mäuse-suchende Turmfalken dürften davon profitieren“. So das Fachgutachten.

Das vollständige Artenschutzgutachten ist der Begründung als separate Anlage beigelegt und ist somit Teil der Bebauungsplanunterlagen.

12. Mai 2023

Die empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass nach jetzigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht unzulässig berührt werden.

Die größten Eingriffe erfolgen in die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Durch die mäßig intensive Wiesennutzung ist der Boden- und Wasserhaushalt jedoch bereits stark anthropogen beeinträchtigt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden und die Schutzwürdigkeit ist nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht vorbereitet, da das Landschaftsbild bereits durch die Umgebungsbebauung vorbelastet ist. Das Plangebiet besitzt auch keine Bedeutung für die Naherholung. Potentiell durch Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzte Wegebeziehungen bleiben erhalten. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.

Erhebliche Wechselwirkungen und Summationswirkungen mit anderen Planungen sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Wohnen mit Pferden gliedert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in die Bestandsituation ein. Der Stadtteil Sevenich ist durch Wohnen mit Pferdehaltung geprägt. Dadurch sind erhebliche Belastungen durch Emissionen oder Immissionen durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche oder an anderer Stelle hätte voraussichtlich größere negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt zur Folge. Dies auch aufgrund des Umstands, dass dann aller Voraussicht nach zunächst eine eigenständige verkehrliche Erschließung zur Plangebietsfläche geschaffen werden müsste, was mit höheren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wäre, als bei der vorliegenden Planung.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Gemeinde steht. Sie ist rechtlich nicht zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

Die Umweltprüfung ergibt letztendlich keine erheblichen negativ zu wertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes unter Umweltsichtspunkten Abstand zu nehmen.

Durch die getroffenen Ausführungen wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplanverfahren keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

14 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Planungsgesellschaft Mittelrhein-Westerwald: Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der wirksamen Fassung 2017

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maifeld mit integrierter Landschaftsplanung

Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz: Planung vernetzter Biotopsysteme. Bereich Landkreis Mayen-Koblenz. Mainz 1993

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz: Digitales Wasserbuch. Karte der Wasserrechte Rheinland-Pfalz. URL: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8464> [letzter Zugriff: 24.02.2023]

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz: Kartenviewer. URL: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=15 [letzter Zugriff: 24.02.2023]

Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz: Landschaftsinformationssystem. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz [letzter Zugriff: 24.02.2023]

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl S. 583) in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

12. Mai 2023

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. September 2017 (GVBl. S. 237), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung.

12. Mai 2023 heu-sv-bb Maifeld, den.....
Projektnummer: 30 844
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 M. Sc. Beatrix Busch

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Maximilian Mumm (Bürgermeister)

Anhang:

- *Legende für den Biotop- und Nutzungstypenplan*

Separate Anlagen:

- *Biotop- und Nutzungstypenplan, Maßstab: 1:1.000*
- *Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Bewertung Flora, Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Oberwallmenach, Oktober 2019*

12. Mai 2023



Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BA0	Feldgehölz
BE0	Ufergehölz
BE2	Erlen–Ufergehölz
BF2	Baumgruppe
BF3	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA1	Fettwiese, Flachlandausb. (Glatthaferwiese)
EBO	Fettweide
<u>F GEWÄSSER</u>	
FMO	Bach
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HA0	Acker
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HT0	Hofplatz, Lagerplatz
HU0	Sport– und Erholungsanlage
<u>K SAUM BZW. LINIENF. HOCHSTAUDENFLUR</u>	
KC1a	Fettgrünland–Saum
<u>V VERKEHRS– UND WIRTSCHAFTSWEGE</u>	
VA3	Gemeindestraße
VB1	Wirtschaftsweg, befestigt
VB2	Wirtschaftsweg, unbefestigt

12. Mai 2023

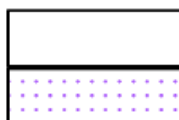


SONSTIGE DARSTELLUNGEN



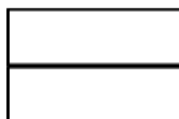
Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : Landschaftsschutzgebiet
"Moselgebiet von Schweich bis Koblenz"
(07-LSG-71-2)



Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)