

---

**STADT KIRCHBERG**



Entwurf

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
„BERGHOF“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

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

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB  
und der Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Berghof“  
Stadt Kirchberg

**Stand:**

30.07.2015

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage im Siedlungsgefüge .....</b>	<b>7</b>
<b>3.2</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Nutzung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>OBJEKTBESCHREIBUNG – VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>11</b>
<b>6.3</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>13</b>
<b>6.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....</b>	<b>13</b>
<b>6.5</b>	<b>Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.....</b>	<b>13</b>
<b>6.6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....</b>	<b>13</b>
<b>6.7</b>	<b>Fläche für die Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>14</b>
<b>6.8</b>	<b>Grünflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>6.9</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR .....</b>	<b>16</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasserversorgung .....</b>	<b>16</b>
<b>8.2</b>	<b>Abwasserbeseitigung.....</b>	<b>16</b>
<b>8.3</b>	<b>Stromversorgung .....</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>STATISTIK.....</b>	<b>16</b>

<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
<b>12.1</b>	<b>Landesamt für Geologie und Bergbau - Radon</b> .....	<b>17</b>
<b>TEIL B UMWELTBERICHT</b> .....		<b>19</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>19</b>
<b>1.1</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>19</b>
<b>1.2</b>	<b>Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</b> .....	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>23</b>
<b>2.2</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>34</b>
<b>2.3</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>34</b>
<b>2.4</b>	<b>Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz</b> .....	<b>35</b>
<b>2.5</b>	<b>Alternativenprüfung</b> .....	<b>35</b>
<b>2.6</b>	<b>Prüfung kumulativer Wirkungen</b> .....	<b>35</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>35</b>
<b>3.1</b>	<b>Technische Verfahren bei der Umweltprüfung</b> .....	<b>35</b>
<b>3.2</b>	<b>Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</b> .....	<b>36</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>37</b>
<b>3.4</b>	<b>Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse</b> .....	<b>38</b>
<b>ANLAGEN</b> .....		<b>42</b>

---

## 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

---

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berghof“.

Anlass für die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht einer Privatperson nach Wiedernutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich dem dazugehörigem Wohngebäude.

Gemäß den Vorstellungen der Privatperson soll auf der ehemaligen Hofstelle das Private Wohnen sowie die Pferdehaltung und -zucht“ untergebracht werden. Hierzu soll unter weitest gehender Ausnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eine den heutigen Ansprüchen genügende Reitsportanlage entstehen. So soll in Ergänzung zu den bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eine Reithalle einschließlich dazugehöriger Anlagen wie etwa ein Reitplatz, eine Reithalle, Stallungen für die Unterstellung von Pferden aus der Zucht und der Pensionstierhaltung sowie Pferdekoppeln mit dazugehörigen Zubehöranlagen (Unterstellstand, Geräteschuppen u.ä.) errichtet werden.

Die beabsichtigte künftige Nutzung für die Pferdehaltung und –zucht stellt eine Nutzungsänderung dar, die nicht über den § 35 BauGB zu regeln ist. Die „landwirtschaftlichen“ Privilegierungstatbestände nach § 35 (1) BauGB werden im vorliegenden Planungsfall nicht erfüllt und eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben scheidet wegen entgegenstehender öffentlicher Belange aus.

Aus diesem Grund sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Zum einen kann die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Die angestrebte Erneuerung und Modernisierung der Gebäudesubstanz wird eine Anhebung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes haben. So wird die angestrebte Wiedernutzung zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes i.S. des § 1 (6) Nr. 5 BauGB führen, da mit der Realisierung des o.a. Vorhabens insbesondere die sich in einem schlechten Zustand befindlichen Gebäude bereits beseitigt wurden bzw. modernisiert und instandgesetzt werden. Die Wiedernutzung der im Außenbereich gelegenen Hofstelle unter Ausnutzung der bestehenden Gehölzvegetation wird daher zu einer optischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Schließlich steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung waren bereits Maßnahmen wie Geländemodellierungen und eine intensive Flächenversiegelung für Gebäude, Hof- und Lagerflächen sowie die innere Erschließung durchgeführt worden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen wird somit vermieden.

Weiterhin wird dem Belang der Wirtschaft Rechnung getragen, da mit der Schaffung des Planungsrechts eine auf erwerbswirtschaftlichen Gewinn angelegte Pferdehaltung und –zucht ermöglicht wird. Auf diese Weise kann eine Existenzgründung ermöglicht und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Schließlich ist auf das Freizeitverhalten der (reitsportinteressierten) Bevölkerung hinzuweisen, für die mit der Errichtung der Reitanlage ein zusätzliches Angebot für die Freizeitgestaltung geschaffen wird.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

Der Rat der Stadt Kirchberg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Sitzung am 26.09.2013 beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.09.2014 bis einschließlich 27.10.2014 statt. Hier wurden keine Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB diene insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung.

Mit Schreiben vom 11.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Fachbehörden wurden 6 Stellungnahmen abgegeben, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen waren. Hierbei handelte es sich um die nachfolgend aufgelisteten Stellungnahmen:

1. Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück-Kreis,
2. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
3. Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach,
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
5. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte und
6. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz.

Aus der Abwägung sowie zwischenzeitlich geänderter Planungsabsichten der Vorhabenträgerin haben sich folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung ergeben:

1. Erhaltung der Baumreihe entlang der Zuwegung zum Berghof,
2. Einbeziehung der vorhandenen Pflanzenkläranlage in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
3. Anpassung des Baufensters im südwestlichen Bereich mit gleichzeitiger Anpassung des zu erhaltenden Pflanzstreifens und des Geltungsbereichs,
4. Überarbeitung der bisherigen Festsetzung zur Dachgestaltung (Wegfall der Regelung zu den Dacheindeckungsmaterialien und Zulässigkeit von Dächern in grauen, braunen und grünen Farbtönen).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15. April 2015 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen und den Plananerkennungsbeschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB gefasst.

### 3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt losgelöst vom Siedlungskörper in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum südlichen Siedlungsrand von Kirchberg.

Die Entfernung zur südwestlich gelegenen Ortsgemeinde Dillendorf beträgt rund 900 m und zur Ortsgemeinde Maitzborn, die östlich vom Plangebiet liegt, etwa 2,5 km.

Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet liegt der Talhof, der seinerzeit als landwirtschaftliche Hofstelle als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich genehmigt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Flurstücke Gemarkung Kirchberg, Flur 61, Nr. 6 tlw. gebildet. Insgesamt weist diese Parzelle eine Größe von 35.399 m<sup>2</sup> auf. Der im Geltungsbereich gelegene Flächenteil beträgt rund 8.231 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

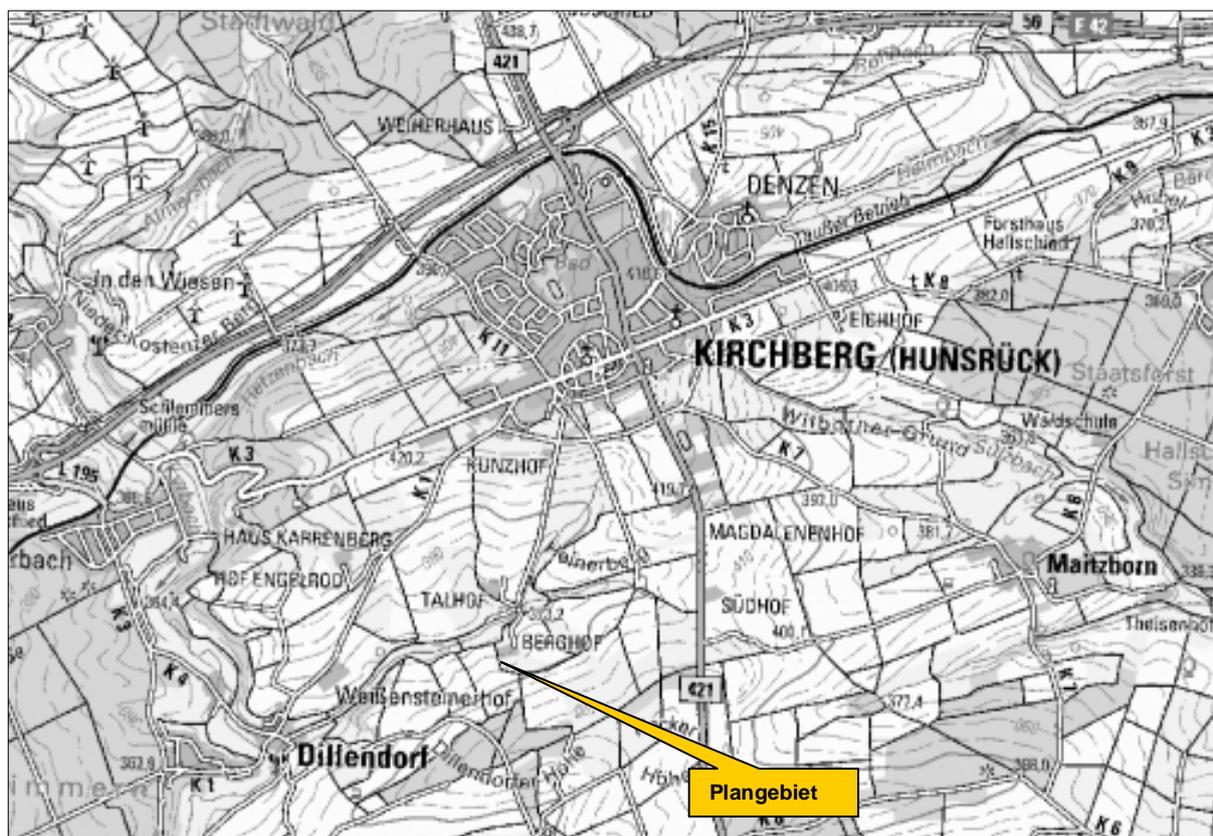


Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle LANIS

#### 3.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes wird über das zwischen dem Siedlungskörper und Berghof gelegene Wirtschaftswegenetz sichergestellt (Wirtschaftswegeparzellen Nrn. 136 und 156). Von der Wegeparzelle Nr. 136 führt ein etwa 110 m langer Privatweg zum „Berghof“.

Eine öffentlich gewidmete Straße führt nicht zum Plangebiet.

Der Bestand (= landwirtschaftlicher Betrieb) ist gemäß den planungsrechtlichen Kriterien als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB genehmigt worden. Nach § 35 (1) BauGB ist für privilegierte Vorhaben eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten.

Durch die anstehende Überplanung ist künftig der § 30 (2) BauGB für die Zulässigkeitsbeurteilung heranzuziehen. Hier ist ausgeführt, dass im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben zulässig ist, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Somit wird an ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans grundsätzlich eine höhere Anforderung an die Sicherstellung der Erschließung gestellt.

Bei der Klärung der Erschließung sind im vorliegenden Planungsfall jedoch die spezifischen Belange des Außenbereichsschutzes zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass für die Erschließung nicht unbedingt ein Standard verlangt werden kann, der sonst etwa in geplanten Gebieten vorausgesetzt wird. Die Anforderungen der Erschließung richten sich nach den Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens und auch nach der Ortsüblichkeit.

Grundsätzlich gilt festzuhalten, dass für die bestehende Nutzung die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung sowie die Stromversorgung durch Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen sichergestellt sind.

Die fahrmäßige Erschließung erfolgt bisher über die o.a. Wirtschaftswege. Diese weisen hinsichtlich ihres Querschnitts und Ausbauzustandes eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Sicherstellung der Erschließung des geplanten Vorhabens auf.

Unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie der ursprünglichen Nutzung mit Tierhaltung und dem sich hieraus ergebenden Verkehr von und zur Hofstelle ist von einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Erschließung mit ausreichender Leistungsfähigkeit auszugehen.

### **3.3 Nutzung**

Das zur Überplanung anstehende Areal diente – wie bereits erwähnt - einem landwirtschaftlichen Betrieb als Wirtschaftsstelle einschließlich Wohngebäude. Neben dem Ackerbau und Grünlandbewirtschaftung wurde auch Tierhaltung betrieben. Hierzu wurden insbesondere die Hofanschlussflächen genutzt, die als Wiesen- und Weideflächen zur Verfügung standen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Wohngebäude einschließlich dazugehöriger Garten- und Freiflächen. In zentraler Lage des Plangebietes liegen die ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude und Scheune). Ein Teil der Wirtschaftsgebäude wurde mittlerweile abgerissen.

Die unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Flächen dienen als Hof- und Abstellfläche oder aber der inneren Erschließung des Plangebietes.

Unmittelbar angrenzend an die nördliche Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Pflanzenkläranlage, in die die anfallenden Abwässer des „Berghofs“ abgeleitet werden.

## 4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

### 4.1 Flächennutzungsplan

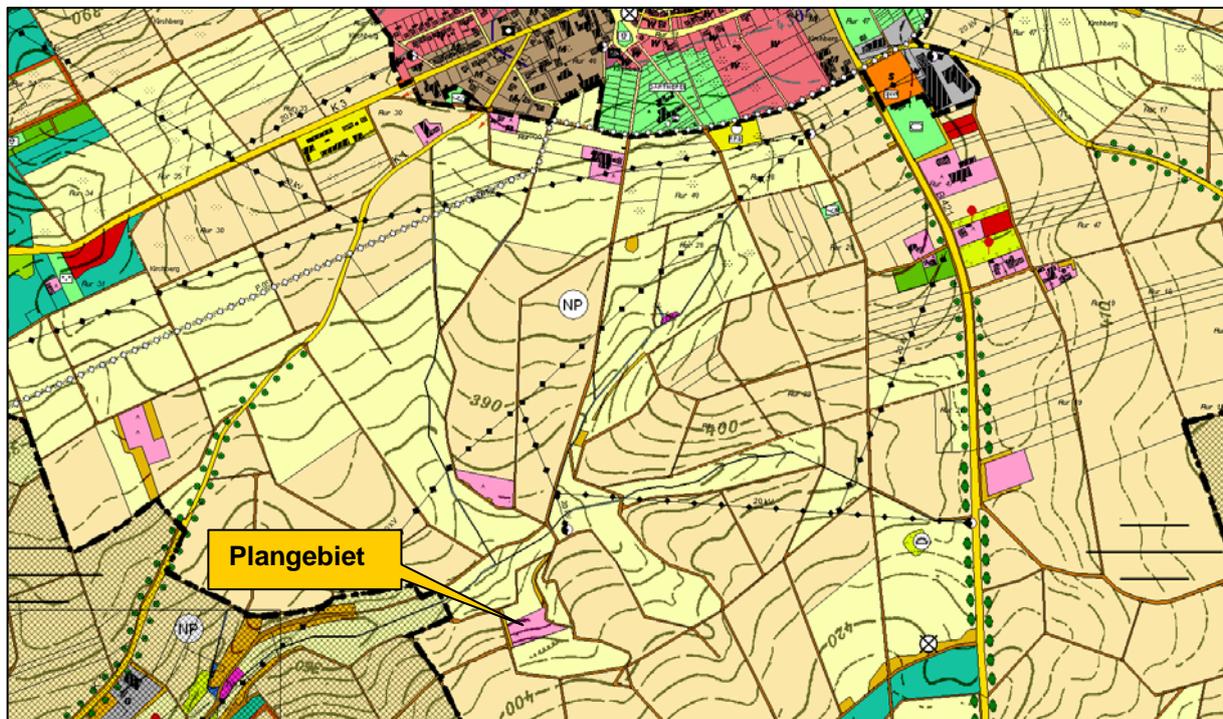
Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als Siedlungsfläche im Außenbereich dar.

Die angrenzenden Nutzungen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein muss, wird im vorliegenden Fall nicht entsprochen.

Aus diesem Grund wird die Verbandsgemeinde den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB ändern. Hierzu hat der Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 20.03.2014 den entsprechenden Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In der geänderten Fassung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Ausweisung als Sonderbaufläche "Privates Wohnen sowie Pferdehaltung und -zucht".

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.



Siedlungsfläche im Außenbereich  
(A = Aussiedler, TA = Teilaussiedler,  
FH = Forsthaus)

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg, Quelle Verbandsgemeinde Kirchberg

---

## 5 OBJEKTBE SCHREIBUNG – VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

---

Gemäß den Vorstellungen der Eigentümerin, die ausgebildete Reitlehrerin und Pferdewirtin ist, soll auf der ehemaligen Hofstelle das Private Wohnen sowie die Pferdehaltung und -zucht“ untergebracht werden.

Hierzu soll unter weitest gehender Ausnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eine den heutigen Ansprüchen genügende Reitsportanlage entstehen. So soll in Ergänzung und unter Ausnutzung der bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eine Reithalle einschließlich dazugehöriger Anlagen wie etwa ein Reitplatz, Sattelkammer, Stallungen für die Unterstellung von Pferden aus der Zucht und der Pensionstierhaltung sowie Pferdekoppeln mit dazugehörigen Zubehöranlagen (Unterstellstand, Geräteschuppen u.ä.) errichtet werden.

Seitens der Eigentümerin ist neben der Modernisierung und Instandsetzung des Wohngebäudes sowie der ehemaligen Wirtschaftsgebäude die Neu-Errichtung einer Reithalle sowie von Pferdeboxen vorgesehen.

Die Halle ist mit einem Maß von 20,0 x 40,0 m und einer Höhe von 6,85 m vorgesehen. Sie soll als Stahlhallenkonstruktion ausgeführt werden und eine Dachneigung von 15° aufweisen.

Für die geplante Errichtung der Reithalle im südwestlichen Teil des Plangebietes wurde ein Teil der vorhandenen Wirtschaftsgebäude abgerissen.

Die Reithalle soll für den Reitunterricht genutzt werden. Zudem soll sie therapeutischen Zwecken i.V.m. dem Reitsport dienen.

Weiterhin ist in Ergänzung zu den bereits vorhandenen 6 Pferdeboxen die Errichtung von 8 neuen Boxen vorgesehen. Jede Box soll einschließlich Unterstand und „Freilauf“ eine Größe von ca. 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Insgesamt hat die geplante Pferdebox eine Länge von 28,16 m und eine Breite von 8,13 m. Die Pferdeboxen werden nördlich der Reithalle angeordnet.

Zur Zeit sind am Berghof 9 Pferde sowie 3 Fohlen vorhanden.

Als Zubehöranlagen sollen im Gebäudebestand eine Sattelkammer, ein Büro sowie sanitären Einrichtungen untergebracht werden.

Seitens der Eigentümerin ist auch die Errichtung von Unterkunftsmöglichkeiten für Reitergäste angedacht (Ferien auf dem Reiterhof).

Die Gesamtgröße des Berghof-Areals beträgt 3,5 ha, wovon ca. 3 ha als Grünland genutzt werden. Das Grünland grenzt unmittelbar an die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen an und können als Weide sowie Futtergrundlage für die Pferdehaltung genutzt werden.

---

## 6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Sondergebietes wird durch die Zweckbestimmung „Privates Wohnen sowie Pferdehaltung und -zucht“ konkretisiert.

In Ergänzung zu der Zweckbestimmung wird näher ausgeführt, dass im Plangebiet die Unterbringung eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Einrichtungen und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung und –zucht zulässig ist. Eine auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung und -zucht ist ebenso zulässig wie die Pensionstierhaltung.

Damit wird eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung von Vorhaben geschaffen und die künftige Nutzung der im Plangebiet gelegen Flächen bestimmt. Einer Zweckentfremdung bzw. „Kippen“ der Gebietsstruktur kann somit vorgebeugt werden.

Der Begriff „Privates Wohnen“ soll zum Ausdruck bringen, dass sich die Nutzung des Wohngebäudes auf den Eigentümer (Betriebsinhaber) und Betriebsleiter beschränken soll. Ein „Mietwohnungsbau“ ist nicht Ziel der Planung, sondern vielmehr hat die Wohnnutzung im Zusammenhang mit dem Reitbetrieb zu stehen. Mit der Koppelung an den Eigentümer (Betriebsinhaber) und Betriebsleiter soll zudem eine Zweckentfremdung vermieden werden. Eine Verpachtung oder gar Verkauf von einzelnen Einrichtungen an einen unbeteiligten Dritten soll damit verhindert werden.

Im vorliegenden Fall sollen die Voraussetzungen für einen „gewerblich“ bzw. einen auf Erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung und –zucht geschaffen werden.

Das Plangebiet ist entsprechend den in der Zweckbestimmung definierten Hauptnutzungen „Wohnen“ und „Pferdehaltung“ in die Teilgebiete Sondergebiet SO 1 und Sondergebiet SO 2 gegliedert. Während im SO 1 die der Hauptnutzung „Wohnen“ zugehörigen Einrichtungen zulässig sind, werden im SO 2 die Vorhaben für die Pferdehaltung untergebracht. Zwecks Wahrung der definierten Zweckbestimmung ist von Bedeutung, dass gewisse Anlagen und Einrichtungen wie beispielsweise die zulässigen Räume für freie Berufe im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung „Pferdehaltung und -zucht“ stehen.

Der Zulässigkeitskatalog sieht weiterhin eine Ausnahmeregelung vor. So sind Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden und im räumlich funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung „Pferdehaltung und –zucht“ stehen ausnahmsweise zulässig (z.B. „Ferien auf dem Reiterhof“). Damit wird für den Eigentümer ein zusätzliches Angebot zur Verwertung der ehemaligen Hofstelle geschaffen. Die Zulässigkeit dieser Einrichtung ist deswegen als Ausnahmeregelung definiert, damit die o.a. Zweckbestimmung gewahrt wird und die Stadt bzw. die Genehmigungsbehörde im konkreten Einzelfall die Genehmigungsvoraussetzung bzw. die Verträglichkeit mit der definierten Zweckbestimmung prüfen und entsprechend entscheiden kann.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Teilgebiet Sondergebiet werden zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Zahl der Vollgeschosse mit  $Z = II$ ,
- Grundflächenzahl  $GRZ = 0,7$ ,
- Steuerung der Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festlegung der Grundflächenzahl wird dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen, in dem lediglich 70 % des bei der Ermittlung der Grundfläche anrechenbaren Flächenteils überbaut werden dürfen. Dieser weist eine Flächengröße von etwa 4.980 m<sup>2</sup> auf, so dass etwa 3.486 m<sup>2</sup> für die Bebauung zur Verfügung stehen.

Mit der eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks für bauliche Zwecke wird auch den auf dem Grundstück vorhandenen Gehölzbeständen Rechnung getragen, die weitestgehend erhalten werden sollen. Mit der Festsetzung als private Grünfläche werden diese entsprechend gesichert und stehen gemäß dem Regelungsgehalt des § 19 BauNVO für die Ermittlung der baulich nutzbaren Grundfläche nicht zur Verfügung. Ebenso ist die festgesetzte private Verkehrsfläche hierbei außer Betracht zu lassen.

Um einen Anreiz für eine aus stadttökologischer Sicht verträgliche Bauweise zu schaffen, regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan, dass die Grundflächen von

1. Garagen, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist,
2. Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die mit wasserdurchlässig Materialien befestigt sind,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung flächendeckend begrünt ist sowie von
4. unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die flächendeckend begrünt werden,

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Damit soll insbesondere der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert werden.

Mit der Steuerung der Höhenentwicklung strebt die Stadt eine Einbindung in das Landschaftsbild an.

Bei der Höhe baulicher Anlagen werden differenzierte Festsetzungen für die Teilgebiete SO 1 und SO 2 getroffen. Damit wird den unterschiedlichen Nutzeransprüchen in den einzelnen Teilgebieten Rechnung getragen. Außerdem wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Dachneigung differenziert festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit

1. geneigten Dächern mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zelt-dach),
2. einseitigem Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.) und
3. Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°).

Die differenzierte Betrachtung ergibt sich vor dem Hintergrund, dass je nach Dachform unterschiedliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. So wirkt ein Flachdachgebäude mit einer Gebäudehöhe von 10 m negativer auf das Landschaftsbild als ein Gebäude mit einem geneigten Dach und einer Firsthöhe von 10 m.

Als unteren Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan den höchsten Punkt der Schnittlinie des Baukörpers (Außenwand) mit der angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche fest.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche trägt grundsätzlich zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Auf diese Weise wird eine klare Nutzungsgliederung auf dem Grundstück erzeugt.

Wie bereits bei den Ausführungen zur Grundflächenzahl erwähnt, berücksichtigt die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen die bereits baulich genutzten bzw. versiegelten/verdichteten Flächenteile des Berghofs.

Auf diese Weise erfolgen eine Konzentration der Bebauung sowie ein schonender Umgang mit Grund und Boden. Weiterhin kann die vorhandene Gehölzvegetation, die sich in den Randbereichen um die bestehende Bebauung entwickelt hat, erhalten werden.

### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese bieten ein ausreichendes Flächenpotenzial für die Unterbringung der vorgenannten Anlagen.

Mit dieser Festsetzung soll auch verhindert werden, dass die vorgenannten Einrichtungen die nicht für eine Überbauung vorgesehenen Flächen beanspruchen. Diese Flächen sollen – wie bereits erwähnt - für die Grün- und Freiflächengestaltung (Erhaltung der Gehölzvegetation) bzw. die Unterbringung von „Zubehöranlagen“ wie etwa Wiesen- und Weideflächen genutzt werden.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Bereits in Kapitel 5.1 wurde ausgeführt, dass sich die Wohnnutzung ausschließlich auf die Bedürfnisse des Betriebsinhabers bzw. des Betriebsleiters bezieht. Zur Unterstützung dieses Planungsziels erfolgt daher die planungsrechtliche Steuerung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Mit dieser Regelung wird eine „verdichtete“ Bauweise z.B. in Form des Mietwohnungsbaus vermieden.

### **6.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist insbesondere für die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes notwendig. Aus diesem Grund ist der von der Wegeparzelle Nr. 136 ins Plangebiet führende, etwa 110 m lange Privatweg als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nur eine flächenhafte Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche vorgenommen. Hierdurch wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche künftig nur für Erschließungszwecke des Berghofs zur Verfügung steht. In der Ebene des Bebauungsplans erfolgt ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen.

An dieser Stelle wird zudem auf die Ausführungen im Teil A, Kapitel 3.2 zur Sicherstellung der Erschließung verwiesen.

## 6.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung wurde im Bereich des Berghofes eine Pflanzenkläranlage installiert.

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung der hierfür notwendigen Fläche wird die genehmigte Pflanzenkläranlage in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 14 BauGB ist diese als private Fläche für die örtliche Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pflanzenkläranlage“ festgesetzt.

Weitergehende Details wie Dimensionierung, baulicher Zustand, Anforderungen an die künftige Nutzung etc. sind in den fachgesetzlichen Genehmigungsverfahren abschließend zu regeln. Dies obliegt nicht im Zuständigkeits- bzw. Regelungsbereich eines Bebauungsplans.

## 6.8 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen hat im vorliegenden Bebauungsplangebiet eine besondere Bedeutung. Wie bereits mehrfach erwähnt, sind im Plangebiet erhaltenswerte Gehölzbestände anzutreffen. Bereits bei der Umsetzung der vorangegangenen Nutzung hat sich in den Randlagen der Bebauung eine erhaltenswerte Gehölzvegetation entwickelt. Diese tragen aufgrund ihres Entwicklungszustandes zu einer weitest gehenden Kaschierung der Bebauung und leisten einen wesentlichen Beitrag für eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild und übernehmen zudem eine ökologische Funktion für Klein(st)lebewesen.

Diese Rahmenbedingungen führen zu einer Festsetzung der betroffenen Flächenteile als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“. Bauliche Anlagen sind – mit Ausnahme von Zäunen - unzulässig. In Überlagerung zu dieser Festsetzung wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot auferlegt. Damit wird die Bedeutung der Gehölzvegetation nochmals betont und aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für eine dauerhafte Erhaltung des Baumbestandes einschließlich der Hecken und Sträucher geschaffen.

Ein weiteres Erhaltungsgebot wird für die entlang der Zuwegung zum Berghof vorhandene Baumreihe (Spitzahorn) erlassen. Es handelt sich um eine landschaftsbildprägende Baumreihe.

Darüber hinaus ist eine Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt. Diese Fläche liegt unmittelbar westlich des bestehenden Wohngebäudes. Sie ist als extensives Grünland zu entwickeln. Des Weiteren ist innerhalb dieser Flächen je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Wesentlichen sollen hier die „begrünt“ Zubehöranlagen“ für die Pferdehaltung in Form einer Pferdeweide untergebracht werden.

In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs wird ebenfalls eine private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit der Zweckbestimmung „Randgrün“ festgelegt und ist für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. In Ergänzung zu den o.a. Gebietsgrün wird ein „Lückenschluss“ eines noch nicht begrüntes Gebietsrandes angestrebt. Innerhalb dieser Pflanzfläche ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3 m in Form von Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Schließlich ist noch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Diese dient der Unterbringung einer privaten Freifläche und eines Nutzgarten unmittelbar am Wohngebäude. Die Kleintierhaltung ist zulässig.

#### **6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Diese Festsetzung wurde zur Umsetzung verschiedener wasserökologischer Gesichtspunkte aufgenommen. Sie regelt die wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen. So sollen private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. mit versickerungsfähigem Material wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien befestigt werden. Damit wird für das Schutzgut Wasser gegenüber einer „Vollversiegelung“ eine positivere Wirkung erzielt, da eine, wenn auch reduzierte Oberflächenwasserversickerung, stattfinden kann.

Entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.

---

## **7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Für das Plangebiet besteht wegen der exponierten Lage im Außenbereich und der damit verbundenen Fernwirkung ein Regelungsbedarf für die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen. Diese sollen in Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanz- und Erhaltungsgebot eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind daher Gestaltungsfestsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Dachgestaltung, zur Gestaltung von Stellplatzflächen und Einfriedungen aufgenommen worden. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. In Verbindung mit den o.a. getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung bzw. Erhaltung des Charakters und Wiedererkennungswertes des „Berghofes“, der sich besonders den Dauernutzern und Besuchern zeigen soll.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 5 LBauO „Gestaltung“ zu verweisen. Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

---

## 8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 8.1 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung (Löschwassermenge und Trinkwasser) ist nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet.

Weitergehende Einzelheiten sind im frühzeitigen Beteiligungsverfahren mit dem Versorgungsträger zu klären.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Wie bisher soll das Oberflächenwasser breitflächig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird der im Teil A, Kapitel 3.3 erwähnten Pflanzenkläranlage zugeführt.

### 8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom ist nach derzeitigem Kenntnisstand durch das vorhandene Netz sichergestellt.

---

## 9 STATISTIK

---

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

<b>Größe</b>	<b>8.429</b>	<b>100</b>
<b>Bauland</b>	<b>4.672</b>	<b>55,4</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>485</b>	<b>5,8</b>
<b>Grünfläche</b>	<b>3.272</b>	<b>38,8</b>
<b>a) Gebietsgrün</b>	<b>2.571</b>	<b>30,5</b>
<b>b) Weide</b>	<b>563</b>	<b>6,7</b>
<b>c) Hausgarten</b>	<b>138</b>	<b>1,6</b>

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Ein förmliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 BauGB wird nicht notwendig, da die Grundstücke im das Eigentum des Investors stehen.

---

## 11 KOSTEN

---

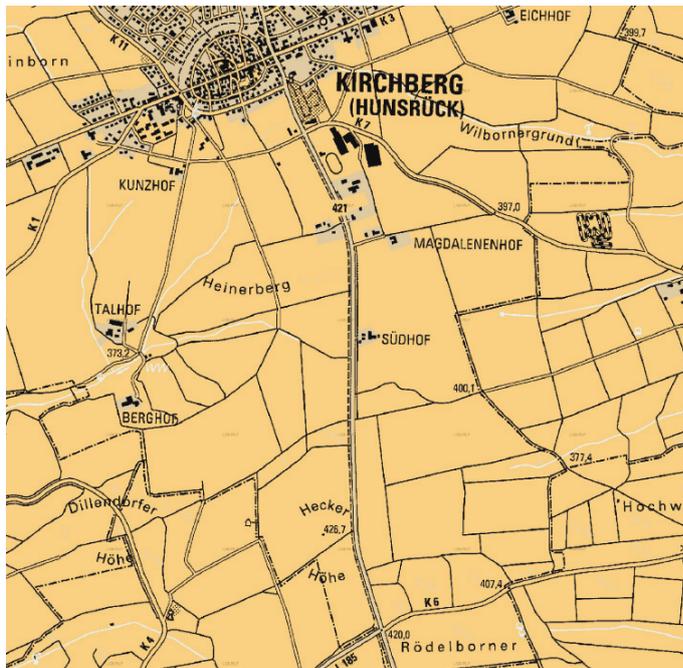
Für die Stadt werden durch die Planung und die Umsetzung keine Kosten anfallen. Die Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Investor. Im Wege vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger wurden Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

---

## 12 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 12.1 Landesamt für Geologie und Bergbau - Radon



Wie dem Auszug aus der Radonbelastungskarte Rheinland-Pfalz entnommen werden kann, liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Bereich in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Um für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren einen frühzeitigen Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung mit Radon geben zu können, wurde auf der Grundlage des § 9 (5) BauGB eine nachrichtliche Kennzeichnung in der Planurkunde vorgenommen.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft des Plangebietes in Abhängigkeit von den geologischen Ge-

gebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.“

Auf eine orientierende Untersuchung bereits in der Ebene der Bauleitplanung kann im vorliegenden Planungsfall verzichtet werden. Es handelt sich nicht um die (erstmalige) Neuausweisung eines Siedlungsgebietes, sondern vielmehr soll durch die vorliegende Planung eine

bereits vorhandene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle überplant und einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden.

Die grundsätzliche Standortfrage stellt sich nicht. In diesem Zusammenhang ist auf die in der Abwägungsvorlage zitierten Ausführungen der vom Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz herausgegebenen Informationen „Radon in der Bauleitplanung“ Informationen und Empfehlungen bei Neubauten und Neubaugebieten im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Kapitel 6 Empfehlungen für die Regional- und Bauleitplanung zu verweisen. Demnach geht es im Wesentlichen darum, geplante Neubauvorhaben in angepasster Bauweise zu errichten, um einer möglichen Beeinträchtigung durch Radon vorbeugen zu können. Deshalb wird den Bauherren eine orientierende Radonmessung empfohlen.

## TEIL B UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Teil A, Kapitel 1 und 8 verwiesen. Hier sind das Erfordernis der Planung sowie die Flächenbilanz angeführt.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

##### (Fach) Planungen

- wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg,
- Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse.

##### Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Änderung zu berücksichtigen:

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einschließlich der zu beachtenden Verordnungen (z.B. 16. BImSchV),
- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,

- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

In einem ersten Schritt wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen.

Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Die nachfolgende Auflistung ist entsprechend dem Planungsstand und den vorliegenden Erkenntnissen als vorläufig zu betrachten. Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren und der Erstellung evtl. notwendiger Gutachten erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<b>ja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Naturschutz</li> <li>▪ artenschutzrechtliche Potenzialanalyse</li> </ul>
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>nein</b> keine relevanten Darstellungen im bzw. in räumlicher Nähe zum Plangebiet vorhanden.	LANIS

§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	---	---
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	<b>nein</b>	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<b>nein</b>	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<b>nein</b>	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	<p><b>nein</b></p> <p>Das Plangebiet liegt im Naturpark Soonwald-Nahe.</p> <p>"Schutzzweck für den gesamten „Naturpark Soonwald-Nahe“ ist es,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ seine landschaftliche Eigenart und Schönheit mit ausgedehnten Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, artenreichen Biotopen zu bewahren und zu bereichern,</li> <li>▪ die Leistungsfähigkeit seines Naturhaushalts einschließlich des pflanzlichen und tierischen Artenreichtums als wesentlicher Voraussetzung hierfür zu sichern oder wiederherzustellen,</li> <li>▪ ihn für die naturschonende Erholung größerer Bevölkerungsteile und einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr zu entwickeln,</li> <li>▪ zur nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen,</li> </ul>	Landesverordnung über den Naturpark Soonwald-Nahe vom 28.01.2005

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bei der Einführung dauerhaft umweltgerechter Landnutzungen mitzuwirken.</li> </ul> <p>Längerfristiges Ziel ist ein landschaftsgerecht entwickeltes und dauerhaft gesichertes Gebiet, das herausragenden ökologischen Wert besitzt und in dem in vorbildhafter und ausgewogener Weise Naturschutz, nachhaltige Nutzung, Erholung und Gesundheitsförderung praktiziert werden." (Auszug aus der Landesverordnung zu dem "Naturpark Soonwald-Nahe" vom 28. Januar 2005)</p> <p>Gemäß § 7 (1) der Rechtsverordnung gelten die Bestimmungen der RVO jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne sowie für Maßnahmen und Vorhaben, für die beim Inkrafttreten der RVO eine behördliche Genehmigung erteilt war</p>	
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<b>nein</b>	---

§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Be- langen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	<b>nein</b>	Fachbeitrag Naturschutz
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruch- nahme von Flächen für bau- liche Nutzungen, zusätzli- che Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirt- schaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	<b>nein</b>	Erfordernis der Planung im Teil A, Kapitel 1 der Begründung
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Na- tur und Landschaft	<b>ja</b>  Eingriffsbilanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fachbeitrag Natur- schutz zum Bebau- ungsplan (mit Ein- griffsbilanzierung wird)</li> <li>▪ Berücksichtigung der Regelung von § 1a (3) Satz 6 BauGB, wonach der Eingriff (tlw.) bereits vor der planerischen Ent- scheidung erfolgt und zulässig war</li> </ul>

## 2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden nur die Schutzgüter angeführt, für die zum jetzigen Planungsstand erkennbar erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 2.1.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

#### Schutzgut Flora und Fauna

##### Bestand:

Es handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof, der Anfang der 50er Jahre erbaut wurde. An Gebäudebestand findet sich aktuell noch das Wohnhaus und ein hiervon wenige Meter abgesetztes Wirtschaftsgebäude.

Vor und hinter dem Wohnhaus befinden sich Gartenflächen mit z.T. ruderalisiertem Rasen sowie kleineren Staudenbeeten und Ziergehölzen sowie eine Terrasse.

In westlicher und südlicher Richtung war das Wirtschaftsgebäude vormals wesentlich größer. Die Flächen, auf denen die Gebäudeteile bereits von den Vorbesitzern abgerissen, aber erst kürzlich abgeräumt und entsorgt wurden, stellen sich aktuell als eine mit Pionier- und Trittpflanzenvegetation bewachsene Schotterfläche dar. Randlich sind noch Reste der Bodenplatte und des Bauschutts sowie ein kleiner Mauerrest anzutreffen.

Hier wurden folgende Arten ermittelt:

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung
Ackerkratzdistel	Cirsium arvense	Gewöhnlicher Frauenmantel	Alchemilla vulgaris
Breitwegerich	Plantago major	Große Brennnessel	Urtica dioica
Echte Kamille	Matricaria chamomilla	Rotklee	Trifolium pratense
Echtes Johanniskraut	Hypericum perforatum	Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris
Einjähriges Rispengras	Poa annua	Scharfgarbe	Achillea millefolium
Fadenklee	Trifolium dubium	Stumpfblättriger Ampfer	Rumex obtusifolius
Gemeiner Hohlzahn	Galeopsis tetrahit	Vogel-Knöterich	Polygonum aviculare
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinale	Weißer Lichtnelke	Silene alba
Gewöhnlicher Beifuß	Artemisia vulgaris	Weißklee	Trifolium repens

Das gesamte Gelände des „Berghofs“ ist durch einen überwiegend mehrreihigen, abschnittsweise auch nur einreihigen Gehölzgürtel eingerahmt. Dieser setzt sich sowohl aus standortheimischen Laubbaum- und Straucharten, sowie auch aus verschiedenen Nadelbaumarten zusammen:

Am östlichen Rand ist zunächst eine einreihige Baumreihe aus Thuja und Fichte anzutreffen. An diese schließt sich ein mehrreihiger Gehölzstreifen an, der sich um den Wohnhausbereich herum entlang der Südgrenze fortsetzt. Dieser wird von Fichte und Blaufichte dominiert. Weiterhin wurden hier Blutpflaume, Schneebeere, Bergahorn, Schwarzer Holunder, Zitterpappel und Hundsrose angetroffen, von denen sich die heimischen Gehölzarten augenscheinlich durch Sukzession untergemischt haben. Im weiteren Verlauf findet sich ein mehrreihiger Gehölzstreifen, in dem die heimischen Baum- und Straucharten dominieren und nur einzelne Nadelbäume beigemischt sind. Im Bereich der nordwestlichen Umgrenzung des Betriebsgeländes kommt nochmals eine Nadelbaumreihe hinzu, die dem Laubgehölzgürtel an der Innenseite des Geländes vorangestellt ist.

In der nachfolgenden Artenliste sind alle in den vorangehend beschriebenen Gehölzen vorkommenden Arten aufgeführt.

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Blaufichte	<i>Picea pungens</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Brombeere	<i>Rubus caesis</i>	Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gewöhnliche Fichte	<i>Picea abies</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>

Im südwestlichen Teil des Betriebsgeländes wurden darüber hinaus zwei kleinere Gebüschgruppen aus standortheimischen Sträuchern, einem jungen Feldahorn und einer jungen Vogelkirsche erfasst, die sich vermutlich ebenfalls durch freie Sukzession entwickelt haben.

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung
Feldahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>		

Als herausragender Einzelbaum ist eine alte Esche im Zufahrtsbereich des Berghofs zu nennen.

Darüber hinaus finden sich rund um das Wohnhaus und vor den Wirtschaftsgebäuden einzelne Ziergehölze in Form von Thuja, Rosen, Forsythie und Blutjohannisbeere.

In der südlichen Mitte des Betriebsgeländes, zwischen Wirtschaftsgebäude und randlichem Gehölzstreifen, ist weiterhin eine ruderalisierte Wiesenfläche mit zwei Apfelbaum-Niederstämmen und einzelner Bergahorn-Jungwuchs anzutreffen. Diese Fläche wird von den Pferden der Besitzerin mehrfach im Jahr abgeweidet, sobald der Aufwuchs wieder hoch ist. Vermutlich handelt es sich hier um das ehemalige Gartengelände, was jedoch nicht mehr durch konkrete Überreste belegbar ist.

Bei dem Wiesenbestand handelt es sich um eine arten- und insbesondere blütenpflanzenarme Glatthaferwiese (*Arrhenatheretum elatioris*). Mehrere Brennnesselbulte weisen auf eine

starke Eutrophierung hin. Vereinzelt wurden im Randbereich Wiesenknautie, Glockenblume und Bergweidenröschen angetroffen.

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung
Bergweidenröschen	Epilobium montanum	Stumpfblätriger Ampfer	Rumex obtusifolius
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinale	Weißklee	Trifolium repens
Glatthafer	Arrhenatherum elatius	Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Große Brennnessel	Urtica dioica	Wiesenfuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Knäuelgras	Dactylus glomerata	Wiesenglockenblume	Campanula patula
Rotklee	Trifolium pratense	Wiesenlabkraut	Galium mollugo
Sauerampfer	Rumex acetosa	Wiesenrispengras	Poa pratensis
Scharfer Hahnenfuß	Ranunculus acris	Wiesenschwingel	Festuca pratensis

Umliegend um den Berghof findet sich in alle Richtungen zunächst Grünland - im Westen, Süden, Osten und Nordwesten intensiv genutzte, artenarme Mähwiesen und im Nordosten eine sehr intensiv genutzte Pferdeweide. Letztere wies aufgrund der offensichtlich hohen Trittbelastung bereits starke Lücken in der Grasnarbe und eine starke Ruderalisierung mit Krausem Ampfer und Disteln auf.

Die auf das Grünland folgenden Parzellen unterliegen mit Ausnahme in Richtung Norden dagegen einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Südöstlich angrenzend an den Berghof wurde in der Mähwiese noch ein Restbestand von alten Obstbaum-Hochstämmen (5 Apfelbäume, 2 Süßkirschen, 2 Vogelkirschen und 1 Birne) sowie eine alte, mehrstämmige Stieleiche und ein kleiner Gebüschstreifen aus Zitterpappel und schwarzem Holunder angetroffen.

Der Zufahrtsweg aus Richtung Kirchberg ist mit einer Asphaltdecke befestigt und wird einseitig von einer Baumreihe aus mittelalten Spitzahorn-Hochstämmen begleitet.

Naturschutzfachlich von Bedeutung sind die Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten und die Gebüsche mittlerer Standorte, die mit der Wertstufe mittel bewertet werden. Alle übrigen Biotoptypen sind als nachrangig zu bewerten, da sie sehr stark durch die anthropogene Nutzung überprägt sind, und daher ihre Funktionen für den Naturhaushalt zu großen Teilen verloren haben.

#### Auswirkungen:

Die Beseitigung von wertvollen Vegetationsbeständen und Habitatstrukturen führt zu einer Beeinträchtigung des Arten- und Biotoppotentials sobald Biotoptypen mit mittlerer, hoher und sehr hoher Bedeutung betroffen sind.

Ausgehend von der in Kapitel 2 getroffenen Werteinstufung sind die Verluste der nachfolgend aufgelisteten Gehölzbestände als erheblicher Eingriff in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential zu werten:

- Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten: 944 m<sup>2</sup>

- Gebüsche mittlerer Standorte: 279 m<sup>2</sup>
- Nadelbaumreihe: 254 m<sup>2</sup>

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Fauna, insbesondere von geschützten Arten, entsteht nicht. In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse verwiesen, die integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz ist und der Begründung als Anlage beigefügt ist.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Geologie / Boden**

##### Bestand:

Geologisch stehen im Bereich des Berghofs Hunsrückschiefer im engeren Sinne aus dem Unterems (Unterstufe des Unterdevon) an. Diese setzen sich aus Ton- und Siltstein mit geringmächtigen Einschaltungen von Sandstein zusammen.

Die Böden des Plangebietes stellen sich als mäßig basenarme Lehmböden dar. Als Bodentyp hat sich eine Braunerde entwickelt. Im Bereich der Gras-Kraut- und Gehölzvegetation ist von einer gut ausgebildeten Humusschicht auszugehen. Die Bodenart und der in der hpnV ausgewiesene Basenhaushalt weisen auf eine geringe bis mittlere Wasserleitfähigkeit, ein mittleres Sorptions- und Reinigungsvermögen sowie eine mittlere Bodenfruchtbarkeit hin. Insgesamt wird den bewachsenen Böden des Plangebietes eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zugeordnet. Die bereits bebauten, befestigten und teilbefestigten Flächen erlangen nur noch eine nachrangige Funktion für den Bodenhaushalt.

Für das Schutzgut Boden sind folgende Vorbelastungen zu erwarten:

- zur Zeit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung,
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),
- Flächenversiegelungen und –verdichtungen im Bereich der Gebäude, Hofflächen, Lager- und Abstellflächen sowie der innergebietlichen Erschließungsflächen.

Besonders schutzwürdige Bodentypen sind innerhalb des Plangebietes nicht verbreitet. Altlastenvorkommen sind innerhalb der Plangebietsfläche nicht bekannt.

##### Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für Schutzgut Boden eine dauerhafte Verfestigung der Flächenversiegelung zu erwarten, die jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze reduziert wird.

Aufgrund der anthropogen vorbelasteten Flächen liegt aus Sicht von Natur und Landschaft eine geringe Wertigkeit des Bodens vor. Gleichwohl wird mit der angestrebten Planung ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten wie etwa der Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion, ein potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie die Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen und der dauerhafte Entzug durch die Verfestigung der Versiegelung im Bereich der Bauflächen.

Folgende Beeinträchtigungen sind zu erwarten bzw. werden sich verfestigen:

- weitere Flächenversiegelung im Bereich der Bauflächen,
- Bodenab- und –auftrag sowie –umlagerung,
- Veränderung des Bodenwasserhaushalts,
- Schadstoffeintrag.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist jedoch aus den dargelegten Gründen unvermeidbar.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    1 = **weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

### **Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Im Bereich des Plangebietes ist die Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Quarzite ausgewiesen. Diese zeichnet sich durch geringe Grundwasservorkommen aus, da Grundwasser aufgrund des geringen Porenvolumens ausschließlich in Klüften und Spalten des geologischen Festgesteins gespeichert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Trinkwasserneugewinnung. Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes fließt das Riedersflößchen, ein kleiner Mittelgebirgsbach, der als geringsten Abstand zum Plangebiet ca. 105 m aufweist.

Die anthropogenen Vorbelastungen im Plangebiet führen bereits zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes in Form von Flächenversiegelungen und –verdichtungen im Bereich der Gebäude, Hofflächen, Lager- und Abstellflächen sowie der innergebietlichen Erschließungsflächen, Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung.

#### Auswirkungen:

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für Schutzgut Wasser eine dauerhafte Verfestigung der Flächenversiegelung zu erwarten, die jedoch auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze reduziert wird. Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen hervorgerufen bzw. verstärkt werden:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag mit verminderter Filter- und Pufferfunktion,
- Störung der Grundwasserneubildung,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss,

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

0 = nicht erheblich    **1 = weniger erheblich**    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

#### **Schutzgut Klima / Luft**

##### Bestand

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Bereich des rauen Gebirgsklimas der Hunsrückhochflächen.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 700 - 750 mm. Die mittlere Januartemperatur erreicht -1°C bis -2°C, die mittlere Julitemperatur 15°C bis 16°C.

Geländeklimatisch stellt sich der „Berghof“ mit seinen Gebäuden und befestigten Flächen als kleine Belastungszone innerhalb einer relativ großräumigen Kaltluftproduktionsfläche dar. Die Gebäude und befestigten Flächen führen zu einer Aufheizung am Tage und einer verstärkten Wärmeabstrahlung in der Nacht, welche der Kaltluftproduktion der umliegenden Offenlandflächen entgegenwirkt. Zusätzlich führen Schadgasemissionen der Hausbrandanlage und des zu dem „Berghof“ führenden Verkehrs zu klimatischen Belastungen. Die hierdurch entstehende Beeinträchtigung wird jedoch aufgrund der geringen Größe des Berghofgeländes und des geringen Verkehrsaufkommens im Vergleich zu der Gesamtgröße des Kaltluftproduktionsgebietes als gering eingeschätzt.

##### Auswirkungen

Von der geplanten Erweiterung des Gebäudebestands sind keine klimatisch relevanten Flächen betroffen. Daher wird eine Beeinträchtigung des Klimahaushaltes ausgeschlossen.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich**    1 = weniger erheblich    2 = erheblich    3 = sehr erheblich

## **Schutzgut Landschaft**

### Bestand:

Das Plangebiet stellt einen ehemals landwirtschaftlich genutzten Aussiedlerhof dar, der zu Beginn der 50er Jahre gebaut wurde. Somit weist er keine kulturhistorisch bedeutsame Bausubstanz auf. Es finden sich auch keine weitergehenden landschaftsbildprägenden oder für die naturgebundene Erholung relevanten Strukturen. Trotz seines Namens befindet sich der Berghof nicht in exponierter Lage auf einer Bergkuppe oder im oberen Berghangbereich sondern im unteren Hangbereich eines kleinen Muldenbaches.

Positiv für das Landschaftsbild ist die intensive Eingrünung des Plangebietes zu bewerten. Diese besteht aus einem geschlossenen, mehrreihigen Gehölzgürtel, der sich aus einer Mischung von standortheimischen Laubbaum- und Straucharten sowie verschiedenen Nadelbäumen zusammensetzt.

Die Landschaft im Umfeld des Planungsraumes ist durch einen regelmäßigen Wechsel von großen alten Rodungsinseln, die vor allem ackerbaulich genutzt werden, und sie umschließenden Waldflächen gekennzeichnet, die von wenigen, breiten Bachursprungsmulden durchzogen sind. Auch der Berghof ist von einer überwiegend ackerbaulich geprägten landwirtschaftlichen Feldflur umgeben. Eine mittlere Strukturierung entsteht durch Grünlandstreifen entlang des Riedersflößchens, rund um den Berghof und den gegenüberliegenden Talhof sowie durch einige Feldgehölze, Gebüsche, Baumreihen, Obstwiesenrestbestände und Waldränder sowie das wellige Oberflächenrelief.

Der nachfolgende Luftbildausschnitt und die Fotos dienen zur Veranschaulichung der geschilderten Landschaftssituation.



Abb. 1: Luftbildausschnitt mit Darstellung der Lage des Plangebietes (rote Kreislinie) (Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz, [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de))



Foto 1: Blick aus östlicher Richtung auf den Berghof mit seiner randlichen Eingrünung



Foto 2: Blick aus südöstlicher Richtung auf den Berghof mit seiner randlichen Eingrünung und die im Hintergrund liegende Feldflur



Foto 3: Blick in Richtung des südlichen Stadtrandes von Kirchberg



Foto 4: Blick entlang der nördlichen Grenze des Berghofs hinein in die Talmulde des Riederflößchens

Die Bedeutung des Landschaftsraumes rund um das Plangebiet ist, u.a. auch dokumentiert durch die Naturparkausweisung Soonwald-Nahe, als hoch zu bewerten. Als wertgebende Elemente sind die strukturreiche Offenlandschaft in Kombination mit dem bewegten Relief, einem gut ausgebauten Wanderwegenetz und weitreichenden Fernblicken über die Hochflächen des Hunsrücks zu nennen.

#### Auswirkungen:

Die angestrebte und z.T. bereits begonnene Sanierung der Gebäudesubstanz des Berghofs wird zu einer Anhebung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen. Daher trägt die Wiedernutzung der im Außenbereich gelegenen Hofstelle Berghof unter Ausnutzung der bestehenden und zu erhalten festgesetzten Gehölzvegetation zu einer optischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

#### Bewertung der Beeinträchtigungen:

**0 = nicht erheblich** 1 = weniger erheblich 2 = erheblich 3 = sehr erheblich

### 2.1.2 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Die vorliegende Planung wird zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen. Dieser ist im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung zu ermitteln und zu bewerten.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Bewertungsverfahren nach ADAM, NOHL, VALENTIN, 1986, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, durchgeführt.

Bei der Bewertung wird den einzelnen im Gebiet vorkommenden Biotoptypen entsprechend ihrer aktuellen ökologischen Funktionserfüllung eine Wertstufe zugeordnet. Die Wertstufen gehen von null bis zehn (0: fehlend, 1-2: sehr gering; 3-4: gering; 5-6: mittel; 7-8: hoch; 9-10: sehr hoch).

#### 1. Ausgangszustand / aktueller Zustand des Plangebietes

Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Wertpunkte
Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten	2.495	7	17.465
Gehölzstreifen mit hohem Anteil an Nadelbäumen	399	5	1.995
Gebüsche mittlerer Standorte	279	6	1.674
Nadelbaumreihe	254	5	1.270
Gartenflächen, Randflächen mit Rasenbewuchs / Gebietsgrün (Hausgarten)	936	3	2.808
Saum frischer Standorte, Pionier und Hochstaudenflur	514	4	2.056
Pferdeweide / Gebietsgrün (Weide)	982	4	3.928
Hof-, Stell- und Lagerflächen mit Vollversiegelung, Gebäude	1.109	0	0
Hof-, Stell- und Lagerflächen mit Teilversiegelung	832	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>7.800</b>		<b>32.028</b>

Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die landwirtschaftliche Hofstelle wurde als privilegiertes Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB im Außenbereich entwickelt. Vor diesem Hintergrund werden die Flächenansätze für die Hof-, Stell- und Lagerflächen mit Vollversiegelung, Gebäude entgegen dem Ansatz im Fachbeitrag Naturschutz nicht berücksichtigt und mit dem Grundwert „0“ eingestuft.

## 2. Zustand des Plangebietes gemäß den Planfestsetzungen

<b>Biotoyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Grundwert</b>	<b>Wertpunkte</b>
Pferdeweide / Gebietsgrün (Weide)	627	4	2.508
Nicht überbaubare Sondergebietsflächen	835	3	2.505
Überbaubare Flächen mit Vollversiegelung	3.589	1	3.589
Überbaubare Flächen mit Teilversiegelung	199	2	398
Gebietsgrün: Gehölzstreifen aus vorwiegend heimischen Arten	2.412	7	16.884
Gebietsgrün (Hausgarten)	138	3	414
<b>GESAMT</b>	<b>7.800</b>		<b>26.298</b>

Es besteht ein Kompensationsbedarf in Höhe von 5.730 Wertpunkten.

Zum vollständigen Ausgleich sind auf der angrenzenden Wiesenfläche des Flurstücks Gemarkung Kirchberg, Flur 61, Parzelle Nr. 6 23 einheimische Laubbäume II. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen.

Alternativ kann die Herstellung eines naturnahen Gehölzstreifens mit einem umliegenden arten- und blütenreichen Krautsaum herangezogen werden.

Berechnung der noch fehlenden Kompensationsfläche unter dem Ansatz eines Aufwertungspotenzials von 3 Wertpunkten / m<sup>2</sup>:

$$32.028 - 26.298 = 5.730 : 3 = 1.910 \text{ m}^2$$

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kirchberg und der Vorhabenträgerin abschließend geregelt. Die Ausgleichsfläche steht im Eigentum der Vorhabenträgerin, so dass die Verfügbarkeit und die dauerhafte Sicherung der Fläche gewährleistet ist.

### 2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung könnte in der genehmigten Form und Funktion fortgeführt werden.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffeintrag) würden in diesem Fall weiterhin bestehen bleiben.

Sofern keine nach § 35 BauGB genehmigungsfähige Folgenutzung gefunden würde, wäre ein Zerfall der Gebäudesubstanzen zu erwarten. Die unbebauten Flächen der Hofstelle würden „verwildern“ und wären der freien Sukzession überlassen.

### 2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung können die im vorangegangenen Kapitel 2.1 aufgezeigten Auswirkungen für die Schutzgüter auftreten.

## **2.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

Für die Ebene des Bebauungsplans sind zum jetzigen Stand der Planung folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung umzusetzen:

1. Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Geltungsbereichsgrenze,
2. Umsetzung der in Kapitel 2.1.2 erwähnten Ausgleichsmaßnahmen,
3. Steuerung der Bebauung durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen,
4. Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß,
5. Umsetzung einer alternativen Methode der Regenwasserbeseitigung (Versickerung der Niederschlagswasser),
6. Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen,
7. Umsetzung gestalterischer Vorgaben wie die äußere Gestaltung, Dachform- und -neigung sowie Farbgebung, Einfriedungen.

## **2.5 Alternativenprüfung**

### Standort

Da es sich um die Folgenutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erübrigt sich im vorliegenden Fall eine Alternativenprüfung.

### Planinhalt

Aufgrund der Vornutzung in Form einer landwirtschaftlichen Hofstelle hat sich die Nutzungsverteilung im Plangebiet mehr oder weniger bereits vollzogen. So ergibt sich eine räumliche Trennung des Wohnbereichs von den Wirtschaftsgebäuden. Diese Verteilung wird auch durch die Folgenutzung aufrechterhalten, da diese den vorhandenen und baulich noch verwertbaren Gebäudebestand soweit wie möglich nutzen wird.

## **2.6 Prüfung kumulativer Wirkungen**

Kumulative Auswirkungen sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

---

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Für die Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter wurde der Fachbeitrag Naturschutz herangezogen.

Nach Auswertung möglicher Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird im Rahmen der Abwägung darüber zu entscheiden sein, welche weiteren fachplanerischen Gutachten ggf. erforderlich sind.

### 3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

#### Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Verbandsgemeindeverwaltung angesiedelt.

Von diesen Stellen werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Industriegebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

#### Überwachungsinhalte und –Beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück, Genehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Stadt (Überwachung der Regelungen im Durchführungsvertrag)
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück, Genehmigungsbehörde i.V.m. Untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit der Stadt (Überwachung der Regelungen im Durchführungsvertrag)
Abwasserbeseitigung	Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Kirchberg

### Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus dem Genehmigungsverfahren.

Die Stadt Kirchberg wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen übernehmen und durchführen. Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung der Kompensationsmaßnahmen kann somit vorausgesetzt werden.

### Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Stadt vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Stadt das vorliegende Bauleitplanverfahren einzuleiten, ist die konkrete Planungsabsicht einer Privatperson nach Wiedernutzung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle einschließlich dem dazugehörigem Wohngebäude.

Gemäß den Vorstellungen der Privatperson soll auf der ehemaligen Hofstelle das Private Wohnen sowie die Pferdehaltung und -zucht“ untergebracht werden. Hierzu soll unter weitest gehender Ausnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes eine den heutigen Ansprüchen genügende Reitsportanlage entstehen. So soll in Ergänzung zu den bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden eine Reithalle einschließlich dazugehöriger Anlagen wie etwa ein Reitplatz, eine Reithalle, Stallungen für die Unterstellung von Pferden aus der Zucht und der Pensionstierhaltung sowie Pferdekoppeln mit dazugehörigen Zubehöranlagen (Unterstellstand, Geräteschuppen u.ä.) errichtet werden.

Die beabsichtigte künftige Nutzung für die Pferdehaltung und –zucht stellt eine Nutzungsänderung dar, die nicht über den § 35 BauGB zu regeln ist. Die „landwirtschaftlichen“ Privilegierungstatbestände nach § 35 (1) BauGB werden im vorliegenden Planungsfall nicht erfüllt und eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben scheidet wegen entgegenstehender öffentlicher Belange aus.

Aus diesem Grund sollen daher die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

Zum einen kann die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. Die angestrebte Erneuerung und Modernisierung der Gebäudesubstanz wird eine Anhebung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes haben. So wird die angestrebte Wiedernutzung zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes i.S. des § 1 (6) Nr. 5 BauGB führen, da mit der Realisierung des o.a. Vorhabens insbesondere die sich in einem schlechten Zustand befindlichen Gebäude bereits beseitigt wurden bzw. modernisiert und instandgesetzt werden. Die Wiedernutzung der im Außenbereich gelegenen Hofstelle unter Ausnutzung der bestehenden Gehölzvegetation wird daher zu einer optischen Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Schließlich steht die Planung im Einklang mit dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung waren bereits Maßnahmen wie Geländemodellierungen und eine intensive Flächenversiegelung für Gebäude, Hof- und Lagerflächen sowie die innere Erschließung durchgeführt worden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher unbebauten Außenbereichsflächen wird somit vermieden.

Weiterhin wird dem Belang der Wirtschaft Rechnung getragen, da mit der Schaffung des Planungsrechts eine auf erwerbswirtschaftlichen Gewinn angelegte Pferdehaltung und –zucht ermöglicht wird. Auf diese Weise kann eine Existenzgründung ermöglicht und Arbeitsplätze geschaffen werden.

Schließlich ist auf das Freizeitverhalten der (reitsportinteressierten) Bevölkerung hinzuweisen, für die mit der Errichtung der Reitanlage ein zusätzliches Angebot für die Freizeitgestaltung geschaffen wird.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass zum derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Die Gesamtbewertung zeigt, dass insgesamt eine umweltverträgliche Planung möglich ist. Voraussetzung für diese Einstufung ist allerdings, dass gewisse Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung umgesetzt werden.

### **3.4 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**

#### Allgemeine Ausführungen und Rechtliche Situation

Hinsichtlich der Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung ist anzuführen, dass für die Ermittlung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kein formalisiertes Verfahren existiert. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat hierzu jedoch klargestellt, dass der artenschutzrechtliche Untersuchungsaufwand durch den europarechtlich verankerten Verhältnismäßigkeitsmaßstab im Artikel 5 Abs. EGV (= Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft) gesteuert wird. Dies bedeutet, dass eine am Maßstab der praktischen Vernunft ausgerichtete Prüfung erforderlich, aber auch ausreichend ist.

Lt. Blessing/ Scharmer in „Der Artenschutz in der Bauleitplanung“, 2. Aktualisierte Auflage, Kohlhammer-Verlag, Randnummer 333 würde der „Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verfehlt, wenn artenschutzrechtliche Anforderungen an die Bestandsaufnahme der vorkommenden

Arten gestellt würden, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit versprechen und außerhalb jedes vernünftigen Verhältnisses zu dem damit erreichbaren Gewinn für Natur und Umwelt stünden.

Nach Kuschnerus in „Der sachgerechte Bebauungsplan, Handreichungen für die kommunale Planung“, 4. Auflage, vhw-Verlag, Seite 330 ff, Randnummer 646 setzt die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse zunächst eine sachgerechte Ermittlung der potenziellen Betroffenheiten geschützter Arten voraus.

Dabei hängt die Untersuchungstiefe maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Gemäß Blessing/ Scharmer hat die Gemeinde für die artenschutzrechtliche Prüfung eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anzutreffenden Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume vorzunehmen. Weiterhin führen die Autoren unter Bezugnahme auf die ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus, dass bestimmte naturräumliche Vegetationsstrukturen Rückschlüsse auf bestimmte faunistische Arten zulassen. Kann anhand dieser Erkenntnisse im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse das Vorkommen geschützter Arten nachgewiesen werden, so kann es mit der gezielten Erhebung der insoweit maßgeblichen repräsentativen Daten sein Bewenden haben. Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht hierzu klargestellt, dass Untersuchungen, von denen keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten sind, nicht durchgeführt werden müssen.

„Dies bedeutet, dass die Analyse bioindikatorischer Ansätze in der artenschutzrechtlichen Prüfung zulässig ist, soweit allgemeine Erkenntnisse zu artenspezifischen Verhaltensweisen, Habitatsansprüchen oder den hierzu erforderlichen Vegetationsstrukturen einen sicheren Rückschluss auf das Vorhandensein oder Nicht-Vorhandensein geschützter Arten ermöglichen.“ (Blessing/ Scharmer in „Der Artenschutz in der Bauleitplanung“, 2. Aktualisierte Auflage, Kohlhammer-Verlag, Randnummer 336).

Erkenntnisquellen für die artenschutzrechtliche Prüfung basieren im Wesentlichen auf 2 Grundlagen: Zum einen liefert die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und Sachinformationen (naturschutzfachliche Literatur, Datenbanken, Registern oder Kataster öffentlicher Stellen u.a.) wichtige Informationen. Zum anderen werden aus der örtlichen Bestandserfassung des Arteninventars im Untersuchungsraum wichtige Informationen gewonnen.

Die Gesamtschau dieser beiden Informationsquellen verschafft i.d.R. die erforderliche Erkenntnisgrundlage für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Situation.

#### Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Zusammenfassung

Alle in der für das TK-25 Blatt Nr. 6010 Kirchberg) unter ARTeFAKT (Hrsg.: Landesamt für Umwelt Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz) gelisteten Arten (vgl. Anhang), wurden durch den Vergleich ihrer Habitatansprüche mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Habitatstrukturen und Standortbedingungen sowie der vorhandenen Vorbelastung - Störwirkungen durch die Bewirtschaftung des Berghofes - auf ihr potenzielles Vorkommen im Plangebiet hin überprüft.

Im Rahmen der örtlichen Bestandserhebung wurden keine der gelisteten, gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Relevante Habitatstrukturen für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten sind innerhalb des Plangebietes die Gehölzstreifen und Baumreihen zur randlichen Eingrünung, die beiden Gebüsche sowie der Wirtschaftsgebäudekomplex und das Wohnhaus, die als potentielle Bruthabitate und Ruhestätten (Tagesquartiere) für Gebüsch-, Baum- und Heckenbrüter sowie Gebäudebrüter und die sog. Hausfledermäuse in Frage kommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Berghof" führen zu einer Beanspruchung und Beseitigung von mit Schotter befestigten Hof-, Stell- und Lagerflächen, einem Gebüsch mittlerer Standorte, Teilflächen des randlichen Gehölzstreifens aus vorwiegend heimischen Gehölzen und einer Pionier- und Hochstaudenflur.

Die verbleibenden randlichen Gehölzbestände werden als zu erhalten festgesetzt und auch die Gebäude bleiben in ihrem Bestand erhalten, so dass für die potentiell vorkommenden Brutvögel wie z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Rauch- und Mehlschwalbe (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse, die ihre Tagesquartiere hinter den Platten der Fassadenverkleidung, in sonstigen Ritzen und Spalten an den Gebäuden oder in den Baumbeständen einrichten, keine Beeinträchtigungen entstehen. Zum Schutz der Baum- und Gebüschbrüter wie Elster, Rabenkrähe, Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Fitis, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, etc. dürfen die notwendigen Gehölzrodungen lediglich außerhalb der Brutzeiten dieser Arten vorgenommen werden, so dass auch für diese Arten keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Ein Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten, die gegenüber den anthropogenen Störwirkungen besonders empfindlich sind (z.B. Schwarzstorch, Wildkatze etc.) und / oder, die spezielle Habitatansprüche aufweisen (z.B. Arten der Fels-, Trocken-, Heide-, Feucht- oder Gewässerbiotope) können im Innenbereich des Berghofs grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Neben den bereits vorangehend ausgeschlossenen Arten von Sonderstandorten kann weiterhin ein Vorkommen von Tierarten der Waldbiotope (z.B. Großes Mausohr, Waldkauz, Spechte, etc.) sowie reich strukturierter oder grünlandreicher, extensiver Offenlandschaften sowie von empfindlichen Gebüsch- und Baumbrütern bzw. -bewohnern (z.B. Baumfalke, Neuntöter, Haselmaus etc.) ausgeschlossen werden. Ihre Habitatansprüche werden im Untersuchungsraum ebenfalls nicht erfüllt, so dass eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die vorliegende Planung mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.

Auch für Arten, die im Bereich des Plangebietes zwar überfliegend im Rahmen ihrer Nahrungssuche zu erwarten sind, bei denen das Plangebiet jedoch kein bzw. kein essentieller Bestandteil des Nahrungshabitates darstellt (z.B. Arten wie Mäusebussard, Habicht oder Turmfalke) liegt keine verbotstatbeständige Betroffenheit vor.

In den beiden kleinen Gebüschern, die durch die geplante Aufstellung einer Zelthalle beseitigt werden müssen, wurden weder Vogelnester festgestellt noch andere Strukturen, die zur Fortpflanzung oder als Ruhestätte dienen könnten. Ihre potenzielle Eignung als Brutbiotop ist jedoch vorhanden und ein entsprechendes Brutvorkommen ist mit jeder neuen Brutsaison möglich. Unter der Voraussetzung, dass die Gebüsche vorsorglich außerhalb der Brutsaison von Gebüschbrütern gerodet werden, können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs in Umfang und betroffener Biotoptypen sowie der hohen Vorbelastung keine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne des populations- und individuenbezogenen Artenschutzes von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu erwarten.

Damit bleibt bei Durchführung des Bauvorhabens insgesamt der „günstige Erhaltungszustand“ für Lebensräume und Arten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

#### Zusammenfassendes Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berghof“ und den daraus resultierenden baulichen und nutzungsbedingten Veränderungen des Plangebietes

1. keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Eine Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands der örtlichen Populationen ist sichergestellt.
2. Keine Tötungen von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. Keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.
4. Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

#### Fazit

Die vorliegende Potenzialanalyse entspricht hinsichtlich Art und Umfang den rechtlichen Anforderungen, die an eine solche Untersuchung in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse und den getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist festzuhalten, dass von einer Vollzugsfähigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens auszugehen ist.

Erkennbare artenschutzrechtliche Aspekte stehen dieser Einschätzung nicht entgegen, zumal mit den getroffenen Festsetzungen wie etwa dem Erhaltungsgebot der Gehölzbestände den artenschutzrechtlichen Aspekten Rechnung getragen wird.

Tiefergehende Untersuchungen – wie in der frühzeitigen Beteiligung von der Kreisverwaltung angeregt - würden keine neuen wesentliche Erkenntnisse für die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange in der Ebene der Bauleitplanung liefern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan nicht die Genehmigung eines die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar auslösenden Vorhabens erfasst (im Gegensatz zur Planfeststellung).

Wie der Potenzialanalyse weiter zu entnehmen ist, stehen der geplanten Neuerrichtung von Gebäuden bzw. die über das bisherige Maß hinausgehende Inanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände entgegen.

Eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz der Begründung als Anlage beigefügt.

Erstellt  
Polch, den Mai 2015



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574  
[west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)  
[www.west-stadtplaner.de](http://www.west-stadtplaner.de)

---

## ANLAGEN

---

1. Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter artenschutzrechtlicher Potenzialanalyse